



Vorprüfbericht Wettbewerb »Waldenser Mitte«
Städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit Ideenteil

Auslober: Stadt Mörfelden-Walldorf

Wettbewerb im Rahmen der Zukunftswerkstatt »Großer Frankfurter Bogen«,
gefördert im Landesprogramm »Nachhaltiges Wohnumfeld«

Wettbewerbsbedingungen (Auszug)

Beteiligte des Verfahrens

Auslober

Auslober des Wettbewerbs ist Auslober der Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf. Der Auslober wird vertreten durch Herrn Roger Manger, Leiter Stadtplanungs- und Bauamt. Die Kontaktadresse des Auslobers lautet:

Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf
Rathaus Mörfelden
Westendstraße 8
64546 Mörfelden-Walldorf

Wettbewerbsvorbereitung

Mit der Vorbereitung, Koordination und Durchführung des Verfahrens ist das Büro a:dk beauftragt.

a:dk architekten datz kullmann
Schillerplatz 16
D-55116 Mainz

Wettbewerbsteilnehmer

In einem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren wurden 20 Arbeitsgemeinschaften bzw. Teams aufgrund ihrer besonderen fachlichen Erfahrung und Qualifikation von einem Auswahlgremium zur Teilnahme am Wettbewerb ausgewählt. Die genannten Arbeitsgemeinschaften bzw. Teams haben die Teilnahme am Wettbewerb verbindlich zugesagt.

Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Architekten und/oder Stadtplaner in zwingender Arbeitsgemeinschaft mit Landschaftsarchitekten.

Preisgericht

Das Preisgericht setzt sich aus 5 Fachpreisrichtern und 4 Sachpreisrichtern sowie deren Vertretern zusammen. Das Preisgericht wurde vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.

Fachpreisrichterinnen und -preisrichter (5)

- Claudia Bogs, Abteilungsleitung Hochbau, Tiefbau und Immobilienservice, Stadtplanungs- und -bauamt, Stadt Mörfelden-Walldorf
- Prof. Mathias Hähnig, freier Architekt, Tübingen
- Isabell Passig, freie Architektin, Darmstadt
- Katharina Rauh, freie Stadtplanerin, Darmstadt
- Michael Triebswetter, freier Landschaftsarchitekt, Kassel

Stellvertretende Fachpreisrichterinnen und -preisrichter

- Jan Schulz, Architekt und Stadtplaner, Frankfurt
- Dirk Melzer, freier Landschaftsarchitekt, Köln/Kaub

Sachpreisrichterinnen und -preisrichter (4)

- Xenia Diehl, HA Hessen Agentur, Wiesbaden
- Anette Keim, Integrationsbeauftragte, Stadt Mörfelden-Walldorf
- Thomas Winkler, Bürgermeister, Stadt Mörfelden-Walldorf
- Karsten Groß, Vorsitzender CDU Fraktion, Stadt Mörfelden-Walldorf

Stellvertretende Sachpreisrichterinnen und -preisrichter

- Claudia Battistella, Museumsleiterin, Stadt Mörfelden-Walldorf
- Elke Cezanne, Fraktion B90/Die Grünen, Mörfelden-Walldorf

Sachverständige

Zusätzlich werden folgende Verfahrensbeteiligte und sachverständige Berater benannt:

- Uwe Ewald, Stadtplanungs- und -bauamt, Stadt Mörfelden-Walldorf
- Liselotte Körner, Behindertenbeauftragte, Stadt Mörfelden-Walldorf
- Roger Manger, Leitung Stadtplanungs- und Bauamt, Stadt Mörfelden-Walldorf
- Jochen Mühl, Pfarrer, Evangelische Kirchengemeinde Walldorf
- Claudia Schlegel, Stadtplanungs- und -bauamt, Stadt Mörfelden-Walldorf
- Dr.-Ing. Henriette von Preuschen, Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden

Verfahrensbedingungen

Verfahrensart

Der Wettbewerb wird als städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem und hochbaulichem Ideenteil gemäß RPW 2013 ausgelobt. Das Verfahren ist anonym. Die Verfahrenssprache ist deutsch.

Die teilnehmenden Architekturbüros, Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfer und ggfs. Gäste erklären sich durch ihre Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren mit den vorliegenden Teilnahmebedingungen und der Anwendung der RPW 2013 einverstanden.

Die Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen war bei der Vorbereitung der Auslobung beratend tätig. Der Wettbewerb ist dort unter der Nummer Nr. 08/2021 RPW 2013 mit Datum vom 16.04.2021 registriert.

Formale Anforderungen

Die beschriebenen Leistungen sind auf maximal 2 Plänen im Format DIN A0 Hochformat darzustellen. Ein Hängeplan mit indikativem, d. h. nicht verbindlichem Layoutvorschlag liegt in den Anlagen zur Auslobung bei.

Mehrleistungen

Das Leistungsbild für die Teilnehmer ist auf den folgenden Seiten formuliert. Über diese Anforderungen hinausgehende Leistungen (z. B. überzählige Perspektiven) werden bei der Beurteilung durch das Preisgericht nicht berücksichtigt.

Anregungen / Verbindliche Vorgaben

Im Teil C der Aufgabenstellung sind die Ziele und Vorstellungen des Auslobers benannt. Diese dienen unter Anwendung der Beurteilungskriterien als verbindliche Grundlage der Bewertung. Verbindliche Vorgaben im Sinne der RPW, deren Nichteinhaltung zum Ausschluss aus dem Verfahren führen würde, gibt es nicht. Dies gilt auch für Formulierungen innerhalb des Auslobungstextes oder der Rückfragenbeantwortung, die als bindende Vorgaben ausgelegt werden könnten.

Veröffentlichung

Der Auslober ist zur ersten Veröffentlichung der Wettbewerbsarbeiten berechtigt. Hierzu gehören Abbildungen der Planunterlagen, ggf. Modellfotos sowie die Nennung der teilnehmenden Büros mit Angabe der Verfasser bzw. Verfasserinnen, Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sowie ggf. beratenden Büros oder Personen.

Die Wettbewerbsteilnehmer sind gehalten, für die Bekanntgabe bzw. Veröffentlichung des Ergebnisses – z. B. auf eigenen Seiten oder an anderer Stelle – die Freigabe des Auslobers abzuwarten. Diese erfolgt nach der erfolgten Erstveröffentlichung durch den Auslober.

Ausstellung

Eine Ausstellung aller Arbeiten ist – soweit pandemiebedingt möglich – im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren vorgesehen. Der genaue Ort und die Öffnungszeiten werden noch bekanntgegeben.

Dokumentation

Es wird eine aussagekräftige Verfahrensdokumentation als Datei im Format PDF erstellt. Hierzu gehören Abbildungen der Planunterlagen, ggf. Modellfotos sowie die Nennung der teilnehmenden Büros mit Angabe der Verfasser bzw. Verfasserinnen, Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sowie ggf. beratenden Büros oder Personen. Die Dokumentation wird im Anschluss an das Verfahren unter der auf S. 6 genannten Internetadresse allen Verfahrensbeteiligten zugänglich gemacht. Zusätzlich kann diese auch öffentlich zugänglich gemacht werden, z. B. über die Internet-Seite des Auslobers oder der Wettbewerbsbetreuung. Sollte aus organisatorischen oder sonstigen Gründen keine Wettbewerbsausstellung möglich sein, wird diese durch Veröffentlichung der Verfahrensdokumentation ersetzt.

Rücksendung

Die mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden gemäß § 8 (3) RPW Eigentum des Auslobers. Die Modelle der nicht prämierten Arbeiten werden an die Teilnehmer ohne weitere Veranlassung zurückgesendet.

Die Pläne und sonstigen Unterlagen nicht prämierter Arbeiten werden nur auf Anforderung von Teilnehmern, die innerhalb von 4 Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, zurückgesandt. Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklärt damit der Teilnehmer, auf sein Eigentum an der Wettbewerbsarbeit zu verzichten.

Beurteilungskriterien

Folgende Kriterien werden bei der Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten angewendet. In ihrer Summe stehen die Bewertungskriterien für das Ziel eines nachhaltigen Gesamtprojekts:

- Funktionale Qualität
- Städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität
- Technische Funktionalität
- Ökologische Qualität
- Wirtschaftliche Realisierbarkeit

Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar.

Preise und Anerkennungen

Die Wettbewerbssumme wurde auf Basis der RPW sowie in Abstimmung mit der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen ermittelt. Für Preise und Anerkennungen stehen insgesamt € 53.000 zur Verfügung.

Die Verteilung ist wie folgt geplant:

- | | | |
|-----------------|------------|-----------------------|
| - 1. Preis | € 21.000,- | |
| - 2. Preis | € 13.000,- | |
| - 3. Preis | € 8.000,- | |
| - Anerkennungen | € 11.000,- | (z. B. € 2 x 5.500,-) |

Sofern ein Teilnehmer in Deutschland Mehrwertsteuer abführt, wird diese zusätzlich erstattet. Innerhalb der vorgesehenen Gesamtsumme ist eine Änderung der Höhe und Anzahl der Preise bei einstimmigem Beschluss des Preisgerichtes möglich.

Weitere Bearbeitung, Nutzungsrecht

Leistungsumfang

Der Auslober wird unter Würdigung der Preisgerichtsempfehlung einen der Preisträger mit weiteren Leistungen beauftragen. Dies sind mindestens die im Realisierungsteil für die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs in eine abgestimmte Rahmenplanung notwendigen weiteren Planungsleistungen gemäß Merkblatt 51 der Architektenkammer Baden-Württemberg (LPH 1 - Grundlagenermittlung, LPH 2 - Vorentwurf, LPH 3 - Entwurf), soweit einer Beauftragung kein wichtiger Grund entgegensteht. Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Eine Beauftragung darüberhinausgehender Leistung, z. B. zur Umsetzung hochbaulicher oder freiraumplanerischer Objektplanung, wäre wünschenswert. Ein diesbezügliches Auftragsversprechen kann jedoch ausdrücklich nicht gegeben werden.

Nutzung

Bezüglich der Nutzungsrechte gilt § 8 (3) der RPW 2013. Wettbewerbsarbeiten dürfen vom Auslober veröffentlicht werden. Sie dürfen für den vorgesehenen Zweck genutzt werden, wenn der Verfasser mit der weiteren Bearbeitung beauftragt ist. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfassern. Die mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten und Anerkennungen werden Eigentum des Auslobers.

Urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen von Wettbewerbsteilnehmern, die bei der Auftragserteilung nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

Wettbewerbsleistungen

1. Plandarstellungen

Konzeptionelle Skizzen / Piktogramme o. M.

- Integration in die umgebenden Strukturen (z. B. Schwarzplan)
- Städtebauliches Leitbild / Freiraumkonzept
- Nutzungsverteilung Wohnen / Sonderwohnformen / sonstige Nutzungen
- Mobilitäts-/Erschließungskonzept
- Phasenweise Entwicklung
- Nachhaltigkeit / Klimaschutz

Lageplan im Maßstab 1:1000

- Darstellung der Baufelder, Baustrukturen, Freiraumstrukturen und Baumstandorte
- Lage der Baukörper mit Dachformen, Angabe der Vollgeschosse, Angabe der Nutzungen
- Aussagen zur Erschließung für Fahrverkehr, Radfahrer, Fußgänger, Anbindung an das bestehende Straßen- und Mobilitätsnetz
- Aussagen zu Freiflächen, Platzräumen und Erschließungsflächen
- Lage von (Tief-)Garageneinfahrten
- Lage der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr (Fahrräder, PKW, Car-Sharing, weitere Mobilitätsangebote)

Städtebaulich-architektonisches Konzept im Maßstab 1:500

- Darstellung der Erdgeschosse (Erschließung, Orientierung, Zonierung, Nutzungen) in Verbindung und Zusammenwirkung mit dem Außenraum
- Vertiefte Darstellung der Außenräume (z. B. Gestaltung von Platzräumen, Freiflächen und Erschließungsflächen, Baumstandorte, Pflanzflächen)
- Darstellung der Obergeschosse mit schematischer Darstellung der Erschließungskerne und der Zonierung gem. Beispieldarstellung, Schematische Darstellung von Außenwohnbereichen (Balkone/Loggien), Angabe der geplanten Nutzungen
- Schematische Darstellung von unterirdischen Geschossen, insbesondere von Tiefgaragen
- Darstellung der Erschließung für Fußgänger, Radfahrer, Fahrverkehr und weitere Mobilitätsangebote
- Darstellung von (Tief-)Garageneinfahrten
- Darstellung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr mit entsprechenden Zufahrten und Stellplatzanzahl

Ansichten und Schnitte im Maßstab 1:200

- Prinzipielle Ansichten und Schnitte in typischen Bereichen des Plangebiets (Aussagen z. B. zu Gliederung / Maßstäblichkeit / Höhenentwicklung / Farbigkeit / Materialität / Atmosphären / Übergänge ins Quartier / konzeptabhängig ggf. Aussagen zu Bepflanzung / Freiflächengestaltung)
- Die Aussagetiefe soll städtebaulichen Aussagen im M 1:500 entsprechen, der größere Maßstab dient der besseren Lesbarkeit, nicht einer hochbaulichen Planungstiefe.

Perspektivische Darstellungen

- Zwei perspektivische Darstellungen der entscheidenden stadträumlichen Qualitäten in besonderen Bereichen aus Fußgängersicht. Standpunkt und Blickrichtung sind konzeptabhängig. Gewünscht sind Aussagen zu Qualitäten und Atmosphären, z. B. über Materialität, Oberflächen, Farbigkeit und Bepflanzung. Gewünscht sind vereinfachte, abstrahierte Darstellungen. Fotorealistische Darstellungen werden nicht zugelassen. Die Größe der Darstellungen soll die Fläche des Formats DIN A3 nicht überschreiten.

2. Erläuterungen

Gewünscht sind stichwortartige Aussagen zu den nachfolgend genannten Punkten.

- E1 Städtebauliches Leitbild
- E2 Grün- und Freiraumkonzept
- E3 Erschließungskonzept
- E4 Mobilitätskonzept
- E5 Erläuterung zur Nachhaltigkeit der Konzeption

3. Modell im Maßstab 1:500

4. Flächenberechnung

5. Prüfunterlagen

6. Verfassererklärung



SCHNITT A-A'
M 1:200



SCHNITT B-B'
M 1:200



STRUKTURPLAN
M 1:2000



Urbane Landschaft



Eine neue urbane Stadtmitte

Leitidee ist es, in einer gleichförmigen Kleinmaßstäblichen Bebauungsstruktur eine eigenständige und markante Stadtmitte mit urbanem Charakter zu gestalten. Die Besonderheit der neuen Waldenser Stadtmitte entsteht aus der Mischung unterschiedlicher Typologien. Satteldachgebäude und Flachdachgebäude unterschiedlicher Höhen mit Dachgärten und gläsernen Gewächshäusern. Material- und Farbkontraste und ein hoher Anteil an Grün- und Freiflächen sollen ein urbanes Milieu entstehen lassen, das sich deutlich von der umgebenden Bebauungsstruktur unterscheidet. Die bis zu 3 Geschosse plus Dach hohe Bebauung aus Satteldach- und Flachdachbauten soll das Zentrum sichtbar machen und eine wichtige Orientierung in dem rasterartigen Straßennetz geben. Die vielfältige Bebauung passt sich an den Flanken im Übergang zur Ludwigstraße und Langstraße den niedrigen Gebäudehöhen an. Der Charakter der „grand chemin“ mit ihren denkmalgeschützten Gebäuden dem Waldenser Hof, dem Pfarrhaus und der alten Kirche als historisches Ensemble wird erhalten.

Urbanes Platzensemble

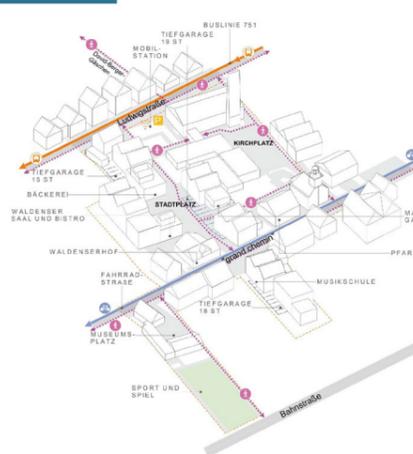
Das Konzept bietet ein vielfältiges Angebot an öffentlichen Stadträumen. Der neue Stadtplatz bildet mit dem Kirchplatz ein wirkungsvolles Platzensemble mit abwechslungsreichen Raumfolgen, das für verschiedene Veranstaltungen, Feste und Märkte genutzt werden kann. Die neue Nutzung des Pfarrhauscafés mit Gesprächsläden könnte die Verbindung der beiden Stadträume bleiben. Die Nutzungen südlich der Langstraße mit Museum und Musikschule erweitern die Waldenser Mitte.

Grünbereich für Sport und Spiel

Südlich des Museums sollte ein neuer Grünbereich entstehen, der Bewegung, Sport und Spiel, sowie Gesundheitsangebote als prägende Faktoren des heutigen Zusammenlebens und der Lebensqualität ermöglicht. Für Jogger sollten vielfältige Runways (Stadtopas) angelegt werden. Mit den neuen grünen Nutzungen auf dem Gelände des Museumsareals wird auch der Museumsbereich zu einem wesentlichen Bestandteil der neuen Stadtmitte.

Mobilitätskonzept

Mobilitätskonzept

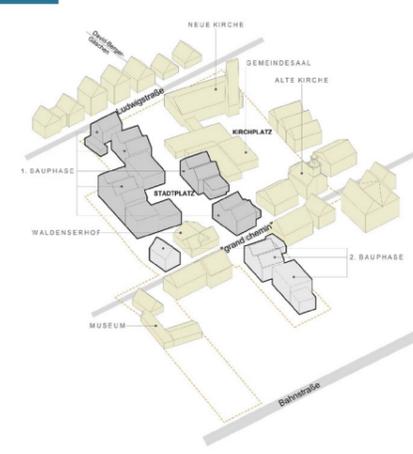


Mobilitätskonzept

Ziel des Konzeptes ist es, den Anteil an Grün zu erhöhen. Die steinernen Pflasterflächen werden soweit wie möglich von Grünstreifen und Staudenbänken unterbrochen. Zu den Grenzen hin entstehen weitere Grünflächen, die als Wiesenflächen für Spiel und Aufenthalt, oder als Mietergärten genutzt werden können. Auf den Flachdächern lassen sich Dachgärten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten gestalten. Eine Vielzahl von schattenwerfenden Großbäumen strukturiert den Stadtraum. Brunnen und Wasserspiele bewirken ebenfalls Kühlungseffekte und verbessern das Mikroklima.

Bauphasen

Bauphasen



Bauphasen

Bei der schrittweisen Umsetzung des Entwurfs steht die Gestaltung der öffentlichen Räume im Vordergrund. Der Stadtplatz mit seiner begrenzenden Bebauung sollte als 1. Bauphase realisiert werden. Auch die Verbindung zum Kirchplatz mit dem überleitenden Pfarrhauscafé ist wichtig. Die Bebauung an der Musikschule und die Freiraumnutzung am Museum sind dann weitere Bausteine der Gestaltung der neuen Stadtmitte. Planungsrechtlich sollte das gesamte Baukonzept über einen Bebauungsplan gesichert werden, der aus städtebaulichen Gründen Abstandsflächen festsetzen kann, die von der Bauordnung abweichen.

Feuerwehr

Alle Wohnungen lassen sich gemäß der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Stand 2007, entweder über den Balkon oder die Fenster ansteigern. Die geforderten Abstands- und Freiflächen werden eingehalten. Die beiden Wohnungen im Nordwesten, sowie ganz im Süden sind über einen offenen Laubengang anlieferbar. Die Wohnungen des nördlichen Gebäudes südlich der Langstraße sind über den westlichen Nachbarhof zu erreichen.

Regenwassermanagement

Regenwasser wird so weit wie möglich verdunstet und versickert. Dies ermöglicht einen höheren Anteil von Grünflächen sowie Flachdachbegrünungen und die Anlage von Dachgärten mit Retentionsboxen. Bei Starkregenereignissen wird das Regenwasser in Versickerungsrinnen und Zisternen zurückgehalten.



LAGEPLAN
M 1:1000

MÖRFELDEN-WALLDORF „WALDENSER-MITTE“

STÄDTEBAULICH-FREIRAUMPLANERISCHER REALISIERUNGSWETTBEWERB MIT IDEENTEIL



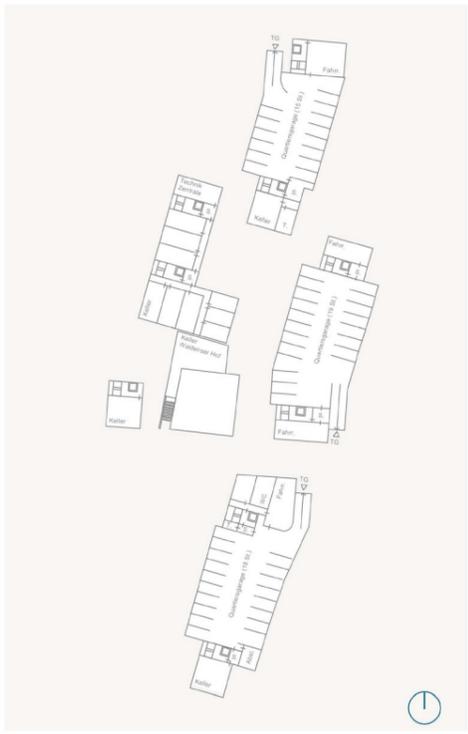
ANSICHT LANGSTRASSE
M 1:200



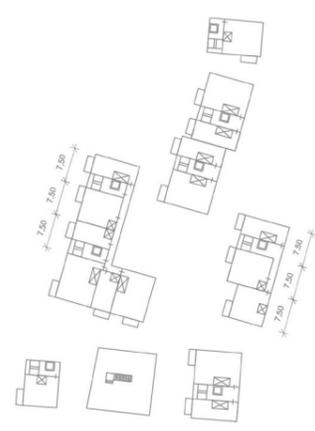
KONZEPTPLAN EG
M 1:500

- Sozial gebundener Wohnungsbau**
In den Obergeschossen entstehen in den 2-3 Geschossen 41 Wohnungen (davon 17 WE soz. Wohnungsbau) mit unterschiedlichen Größen. Die Grundrisse sind so konzipiert, dass die Wohnungsgrößen des sozial gebundenen Wohnungsbaus eingehalten werden. Die Grundrisse lassen sich aber auch in größere Wohnungen und in Wohngemeinschaftswohnungen umgestalten.
Als Sonderwohnformen sind 2 Gemeinschaftswohnungen mit je 3 Appartements und einem Gemeinschaftsraum vorgesehen. Außerdem ist betreutes Wohnen möglich mit einem Stützpunkt ambulanter Dienst. Gästewohnungen und ein Raum für Bevohrtreffs erweitern das Angebot an Sonderwohnformen.
- Modulhafter Holzbau**
Um die steigenden Baukostenpreise einzufangen wird ein Holzbau mit einheitlichem Konstruktionsraster vorgeschlagen. Holzbau ist eine der wirkungsvollsten Maßnahmen zur CO2 Reduzierung. Die angebotenen Wohnungsgrundrisse erlauben einen hohen Anteil von seriellen Elementen, die im Werk vorgefertigt werden. Dies würde als Konstruktion eine Kombination von Holztafelbauweisen für alle Wände und Betonfertigteile-Hohlraumdecken für Decken und Treppenhäuser ermöglichen.
- Energiekonzept**
Für die gesamte Bebauung sollte ein Nahwärmenetz vorgesehen werden, das auch die Bebauung auf dem Grundstück der Musikschule miteinfasst. Eine Energiezentrale kann in der Quartierstiegarage 1 untergebracht werden, z.B. in Form eines Blockheizwerkes. Zur Eigenstromversorgung sind auf den Gebäuden PV-Anlagen installiert.
- Urbane Mischung der Erdgeschossnutzung**
Ein vielfältiges Angebot aus Handel, Dienstleistung und kulturellen wie sozialen Nutzungen erzeugt urbanes Leben in einer ansonsten durch Streulagen geprägten Stadtmitt. Gastronomische Nutzungen, ein Fitnessstudio und die in den Abendstunden geöffnete Galerie mit Malschule sorgen für eine Abendbelebung. Das Nachbarschaftszentrum des Waldenser Hofes mit seinen vielfältigen Aktivitäten wird durch einen neuen Saal aufgewertet, der auch von der Musikschule genutzt werden kann. Ein großer Gemeinschaftsgarten ermöglicht vielfältige Aktivitäten im Freiraum.

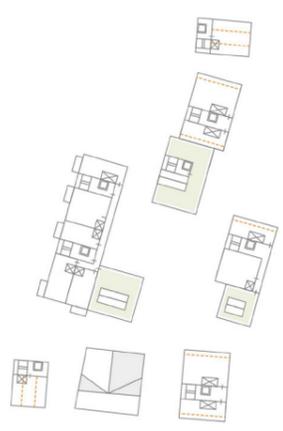
Hybride Erdgeschossnutzungen



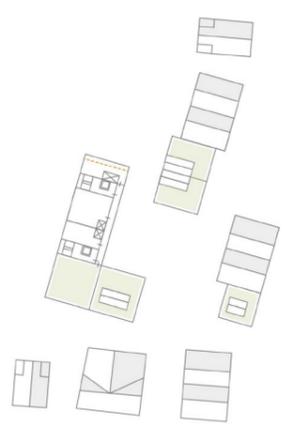
GRUNDRISS TG
M 1:500



GRUNDRISS 1.00
M 1:500



GRUNDRISS 2.00
M 1:500



GRUNDRISS 3.00
M 1:500

E1 Städtebauliches Leitbild

Leitidee ist es, in einer gleichförmigen kleinmaßstäblichen Bebauungsstruktur eine eigenständige und markante Stadtmitte mit urbanem Charakter zu gestalten. Die Besonderheit der neuen Waldenser Stadtmitte entsteht aus der Mischung unterschiedlicher Typologien. Satteldachgebäude und Flachdachgebäude unterschiedlicher Höhen mit Dachgärten und gläsernen Gewächshäusern. Material- und Farbkontraste und ein hoher Anteil an Grün- und Freiflächen sollen ein urbanes Milieu entstehen lassen, das sich deutlich von der umgebenden Bebauungsstruktur unterscheidet.

Die bis zu 3 Geschosse plus Dach hohe Bebauung aus Satteldach- und Flachdachbauten soll das Zentrum sichtbar machen und eine wichtige Orientierung in dem rasterartigen Straßennetz geben. Die vielfältige Bebauung passt sich an den Rändern im Übergang zur Ludwigstraße und Langstraße den niedrigen Gebäudehöhen an.

Der Charakter der »grand chemin« mit ihren denkmalgeschützten Gebäuden dem Waldenser Hof, dem Pfarrhaus und der alten Kirche als historisches Ensemble wird erhalten.

Das Konzept bietet ein vielfältiges Angebot an öffentlichen Stadträumen. Der neue Stadtplatz bildet mit dem Kirchplatz ein wirkungsvolles Platzensemble mit abwechslungsreichen Raumfolgen, das für verschiedene Veranstaltungen, Feste und Märkte genutzt werden kann. Die neue Nutzung des Pfarrhauscafés mit Gesprächsladen könnte die Verbindung der beiden Stadträume bleiben. Die Nutzungen südlich der Langstraße mit Museum und Musikschule erweitern die Waldenser Mitte.

Bei der schrittweisen Umsetzung des Entwurfs steht die Gestaltung der öffentlichen Räume im Vordergrund. Der Stadtplatz mit seiner begrenzenden Bebauung sollte als 1. Bauphase realisiert werden. Auch die Verbindung zum Kirchplatz mit dem überleitenden Pfarrhauscafé ist wichtig.

Die Bebauung an der Musikschule und die Freiraumnutzung am Museum sind dann weitere Bausteine der Gestaltung der neuen Stadtmitte.

Planungsrechtlich sollte das gesamte Baukonzept über einen Bebauungsplan gesichert werden, der aus städtebaulichen Gründen Abstandsflächen festsetzen kann, die von der Bauordnung abweichen.

In den Obergeschossen entstehen in den 2-3 Geschossen 41 Wohnungen (davon 17 WE soz. Wohnungsbau) mit unterschiedlichen Größen. Die Grundrisse sind so konzipiert, dass die Wohnungsgrößen des sozial gebundenen Wohnungsbaus eingehalten werden. Die Grundrisse lassen sich aber auch in größere Wohnungen und in Wohngemeinschaftswohnungen umgestalten. Als Sonderwohnformen sind 2 Gemeinschaftswohnungen mit je 3 Appartements und einem Gemeinschaftsraum vorgesehen. Außerdem ist betreutes Wohnen möglich mit einem Stützpunkt ambulanter Dienst. Gästewohnungen und ein Raum für Bewohnertreffs erweitern das Angebot an Sonderwohnformen.

Ein vielfältiges Angebot aus Handel, Dienstleistung und kulturellen wie sozialen Nutzungen erzeugt urbanes Leben in einer ansonsten durch Streulagen geprägten Stadtmitte. Gastronomische Nutzungen, ein Fitnessstudio und die in den Abendstunden geöffnete Galerie mit Malschule sorgen für eine Abendbelebung.

Das Nachbarschaftszentrum des Waldenser Hofes mit seinen vielfältigen Aktivitäten wird durch einen neuen Saal aufgewertet, der auch von der Musikschule genutzt werden kann. Ein großer Gemeinschaftsgarten ermöglicht vielfältige Aktivitäten im Freiraum.

E2 Grün- und Freiraumkonzept

Südlich des Museums sollte ein neuer Grünbereich entstehen, der Bewegung, Sport und Spiel, sowie Gesundheitsangebote als prägende Faktoren des heutigen Zusammenlebens und der Lebensqualität ermöglicht. Für Jogger sollten vielfältige Rundwege (Stadtloops) angelegt werden.

Mit den neuen grünen Nutzungen auf dem Gelände des Museumsareals wird auch der Museumsbereich zu einem wesentlichen Bestandteil der neuen Stadtmitte.

Ziel des Konzeptes ist es, den Anteil an Grün zu erhöhen. Die steinernen Pflasterflächen werden soweit wie möglich von Grünstreifen und Staudenbeeten unterbrochen. Zu den Grenzen hin entstehen weitere Grünflächen, die als Wiesenflächen für Spiel und Aufenthalt, oder als Mietergärten genutzt werden können.

Auf den Flachdächern lassen sich Dachgärten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten gestalten. Eine Vielzahl von schattenwerfenden Großbäumen strukturiert den Stadtraum. Brunnen und Wasserspiele bewirken ebenfalls Kühlungseffekte und verbessern das Mikroklima.

E3 Erschließungskonzept

In 3 Quartierstiefgaragen mit 52 ST werden sowohl Besucher- als Kurzparkzonen als auch Bewohnerstellplätze untergebracht. Die Treppenhäuser sind über Schleusen mit den Quartiersgaragen verbunden.

Die neue Stadtmitte ist autofrei und als Fußgängerbereich nur für Radfahrer, Fußgänger und Lieferverkehr zu festgelegten Zeiten erreichbar. Die für die Stadtstruktur so wichtige Nord-Süd-Durchquerung privilegiert damit Radfahrer und Fußgänger. Die schmale Langstraße mit den Nutzungen Stadtmuseum und Musikschule sollte als Fahrradstraße festgelegt werden.

E4 Mobilitätskonzept

Für die etwas breitere Ludwigstraße mit der Bushaltestelle sollte ein verkehrsberuhigter Bereich festgelegt werden. Auf dem Platzbereich westlich der neuen Kirche sollte eine Mobilitätsstation mit car- und bikesharing mit Ladesäulen vorgesehen werden. Ansonsten finden sich überall Radabstellanlagen. Alle Wohnungen lassen sich gemäß der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Stand 2007, entweder über den Balkon oder die Fenster anleiten. Die geforderten Abstands- und Freihalteflächen werden eingehalten. Die beiden Wohnungen im Nordwesten, sowie ganz im Süden sind über einen offenen Laubengang anleierbar. Die Wohnungen des nördlichen Gebäudes südlich der Langstraße sind über den westlichen Nachbarhof zu erreichen.

E5 Erläuterung zur Nachhaltigkeit der Konzeption

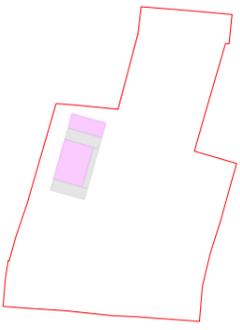
Regenwasser wird so weit wie möglich verdunstet und versickert. Dies ermöglicht einen höheren Anteil von Grünflächen sowie Flachdachbegrünungen und die Anlage von Dachgärten mit Retentionsboxen. Bei Starkregenereignissen wird das Regenwasser in Versickerungsrigolen und Zisternen zurückgehalten. Um die steigenden Baukostenpreise einzufangen wird ein Holzbau mit einheitlichem Konstruktionsraster vorgeschlagen. Holzbau ist eine der wirkungsvollsten Maßnahmen zur CO2 Reduzierung.

Die angebotenen Wohnungsgrundrisse erlauben einen hohen Anteil von seriellen Elementen, die im Werk vorgefertigt werden. Dies würde als Konstruktion eine Kombination von Holztafelbauweisen für alle Wandteile und Betonfertigteil-Hohlraumdecken für Decken und Treppenhäuser ermöglichen.

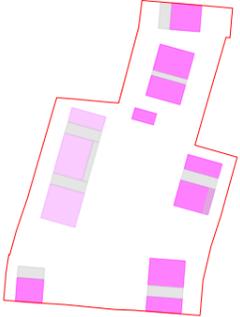
	Soziale Nutzungen		Grünflächen
	Einzelhandel		Befestigte Freiflächen
	Musikschule		Freiflächen nicht versiegelt
	Gastronomie		Bebaute Fläche
	Sonstige Nutzungen		bisheriger Bestand
	Sonderwohnform (z. B. gemeinschaftlich, gefördert)		
	Freifinanziertes Wohnen		
	Erschließung Wohnen		
	Erschließung Wohnen		

Analyse Flächen und Nutzungen

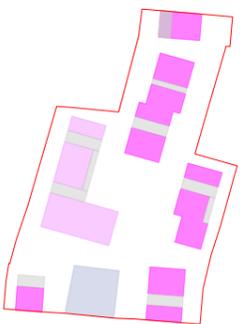
OG3



OG2



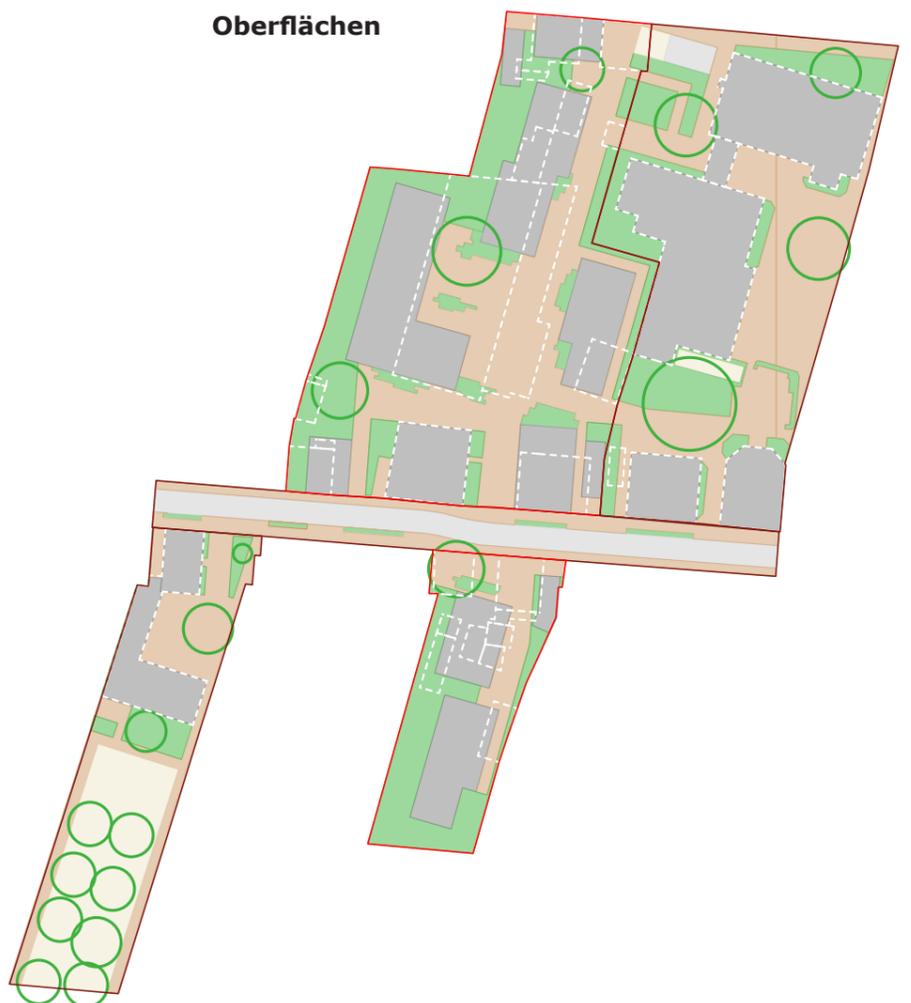
OG1



EG



Oberflächen



Teilnehmer Kennziffer	Realisierungsteil Kernbereich	Ideenteil I Kirch. Grundstücke	Ideenteil II Stadtmuseum	Ideenteil III Langstraße	1181
Flächenbilanz					
Umgriff	4863	3275	1565	928	
<i>davon</i>					
Bebaute Fläche	1884	1354	277	0	
Prüfwert Bebaute Fläche	1884	1354	277		
Unterbaute Fläche*	2551	0	0	0	
Prüfwert Unterbaute Fläche*	2551				
Freiflächen befestigt	1599	1204	527	431	
Prüfwert Freiflächen befestigt	1599	1204	527	431	
Freiflächen nicht versiegelt	11	36	642	0	
Prüfwert Freiflächen nicht versiegelt	11	51	642		
Freiflächen begrünt	1369	619	119	41	
Prüfwert Freiflächen begrünt	1369	619	119	41	
Verkehrsflächen / Parkierungsflächen (o.i.)	0	43	0	442	
Prüfwert Verkehrsflächen / Parkierungsflächen (o.i.)		43		442	
Summe Flächen	4863	3256	1565	914	
Differenz zu Umgriff	0	-19	0	-14	
Prüfwert Summe Flächen	4863	3271	1565	914	
Differenz zu Umgriff	0	-4	0	-14	
GRZ	0,39	0,41	0,18	0,00	
Prüfwert GRZ	0,39	0,41	0,18	0,00	
Nutzungsbilanz (Geschossflächenanteile)					
Summe Geschossflächen Wohnnutzungen	3611	0	0	0	
Prüfwert Summe Geschossflächen Wohnnutzungen	3576	0	0	0	
Summe Geschossflächen sonstige Nutzungen	1415	2625	456	0	
Prüfwert Summe Geschossflächen sonstige Nutzungen	1415	1334	456	0	
Summe Geschossflächen	5026	2625	456	0	
Prüfwert Summe Geschossflächen	4991	1334	456	0	
Summe Tiefgaragenflächen	1850	0	0	0	
Prüfwert Summe Tiefgaragenflächen	1850				
GFZ	1,03	0,80	0,29	0,00	
Prüfwert GFZ	1,03	0,41	0,29	0,00	
Stellplatznachweis					
PKW-Stp. in Tiefgaragen (TG-PKW-Fläche/30)	54				
Fahrrad-Abst. in Tiefgaragen (TG-Frd-Fläche/1,25)	173				
Oberirdische PKW-Stellplätze (Zählung)	0	3	0	0	
	0	3			
Oberirdische Fahrradabstellplätze (Zählung)	72	26	56	0	
	72	26	56		
Baumstandorte					
Baumstandorte (inkl. Bestand, Zählung)	4	4	11	0	
	4	4	11		

Waldenser Platz - die neue Mitté - Städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit Ideenteil



Blick auf den Waldenser Platz & Waldenser Hof von der Langstraße



Städtebauliches Leitbild

Die städtebauliche Setzung und Ausformulierung der Baukörper folgt dem Leitgedanken der sensiblen Einfügung in den historischen Kontext bei gleichzeitiger Ausbildung von qualitätsvollen Stadträumen, die sich in der Raumfolge von öffentlich bis privat staffeln.

Die aktuell nicht erlebten Innenhöfe, sowie der verbleibende Kirchplatz und Kirchgarten werden geöffnet und mit dem Gesamtensemble der Waldenser Mitte arrangiert.

Zur Ausbildung von Passagen, privaten und öffentlichen Plätzen, sowie einer Wegführung durch das neue Quartier wurde der vorgelagerte Typus der zueinander versetzten Vorder- und Hinterhäuser mit verdrehten First-richtungen aufgenommen und städtebaulich arrangiert die Komposition aus trauf- und giebelständigen Gebäuden aus der Umgebung wird fortgeführt und leitet durchs Quartier.

Das Motiv der Gauben und Zwerchhäuser aus der direkten Nachbarschaft wird ebenfalls aufgenommen und weitergespielt.

Das zentrale Herzstück der neuen Mitte ist der „Waldenser Platz“, der sich über die Langstraße als verkehrsberuhigter Bereich erstreckt und somit auch die südlichen Baukörper einbindet und über erdgeschossige Nutzungen mit Außen-terrasse Aufenthaltsqualitäten schafft.

Durch die Verkehrsberuhigung der Langstraße werden auch das Stadtmuseum sowie der Waldenser Hof, das Pfarrhaus und die Waldenser Kirche samt Kirchgarten der evangelischen Kirche ins Gesamtensemble der neuen Mitte eingebettet.



- 1 Waldenser Platz
- 2 Kirchplatz
- 3 Museumshof
- 4 Museumslehrgarten
- 5 Spielhof
- 6 Kirchplatz
- 7 Außenfläche Gastro
- 8 Wasserspiel
- 9 Begrünte Pergola
- 10 Waldenser Passage
- 11 Musikschule
- 12 Kirche als Begegnungsort

Axonometrie



Lageplan 1:1000

Grün- und Freiraumkonzept

Der „Waldenser Platz“ mit Wasserspiel und Sitzmöglichkeiten lädt zum Treffen und Verweilen ein und bietet Raum für Open Air Veranstaltungen, sowie Märkte, so dass er als zentraler Stadtplatz einer neuen Mitte gerecht wird.

Am Platz angebunden finden sich kleinere Ladengeschäfte des täglichen Lebens, sowie ein gastronomisches Angebot.

Der Platz bildet das Bindeglied zwischen dem Kirchhof als „neue grüne Mitte“ der über eine begrünte Pergola erreicht wird, sowie kleineren Passagen, die zu weiteren Pocket Parks und zum Spielhof führen. Im Bereich der Passagen nach Norden finden sich in den belebten Erdgeschosszonen gemeinschaftliche- sowie soziale Nutzungen, wie bspw. Bewohnerwerkstätten, Co-Working und eine Sozialstation für ältere Menschen.

Die Tiergarage und Gebäude sind so ausgebildet, dass der schützenswerte Baumbestand erhalten bleibt und zudem ins Freiraumkonzept integriert wird. Die Planung zielt auf eine möglichst geringe Versiegelung ab und bildet großzügige begrünte und versickerungsfähige Freibereiche bis direkt an die Häuser aus.

Durch die Einbindung der Freiflächen des Kirchhofs an der Ludwigstraße sowie dem Kirchhof zwischen Evangelische und Waldenser Kirche ist ein „Rundweg“ um die neue Waldenser Mitte möglich, so dass es keine baulichen „Rückseiten“ mehr gibt. Die Fassadengestaltung folgt diesem Gedanken und öffnet sich in alle Himmelsrichtungen.

Erläutertes Ziel ist es ein Fußgänger- und Radfahrerfreundliches, sowie autofreies Quartier zu schaffen.



Raumfolge öffentlicher Aufenthaltsflächen



Belebung der Freibereiche durch öffentliche EG-Nutzungen



Grünflächen und private Gärten



Fußläufige Quartiersdurchwegung und Darstellung des beruhigten Autoverkehrs



Regenwassermanagement der Dächer und Gärten



Abschnittsweise Realisierung



Uhrmacher

Waldenser Hof

Waldenser Platz

Eiscafé / Museumsshop

Musikschule (im ehem. Pfarrhaus)

Multifunktionsraum/ Waldenser Kirche

Langstrasse Ansicht 1:200



Waldenser Platz - die neue Mitté - Städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit Ideenteil



Blick auf den Waldenser Platz vom grünen Kirchgarten des Ev. Gemeindezentrums Walldorf



Untergeschoss 1:500



Erdgeschoss 1:500



1. Obergeschoss 1:500



2. Obergeschoss 1:500



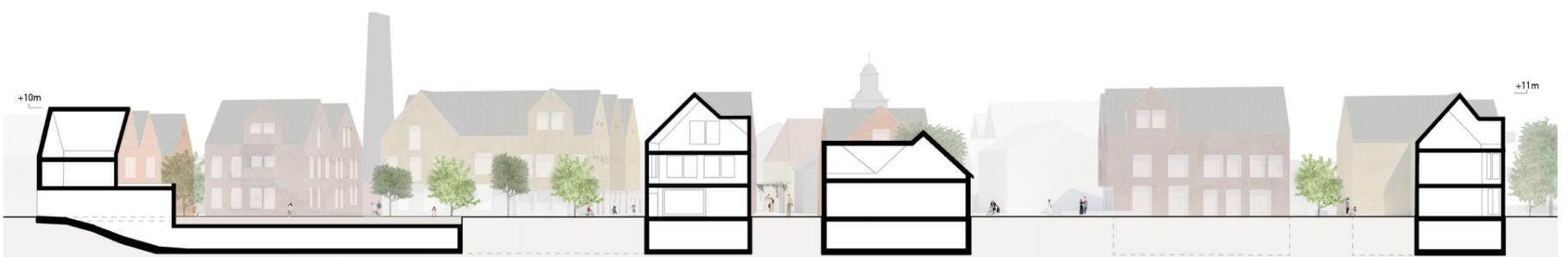
Blick vom Spielhof Richtung Waldenser Platz und grünem Kirchgarten nach Osten



Blick von der Ludwigstraße Richtung Kirchplatz nach Süden



Blick vom Waldenser Platz in die Passage nach Norden



Tiefgarage Ein-/Ausfahrt

Waldenser Hof

Längsschnitt/Ansicht 1:200



E1 Städtebauliches Leitbild

Die städtebauliche Setzung und Ausformulierung der Baukörper folgt dem Leitgedanken der sensiblen Einfügung in den historischen Kontext bei gleichzeitiger Ausbildung von qualitätvollen Stadträumen, die sich in der Raumfolge von öffentlich bis privat staffeln.

Die aktuell nicht erlebbaren Innenhöfe, sowie der versteckte Kirchplatz und Kirchgarten werden geöffnet und mit dem Gesamtensemble der Waldenser Mitte arrondiert.

Zur Ausbildung von Passagen, privaten und öffentlichen Plätzen, sowie einer Wegführung durch das neue Quartier wurde der vorgefundene Typus der zueinander versetzten Vorder- und Hinterhäuser mit verdrehten Firstrichtungen aufgenommen und städtebaulich arrangiert – die Komposition aus trauf- und giebelständigen Gebäuden aus der Umgebung wird fortgeführt und leitet durchs Quartier.

Das Motiv der Gauben und Zwerchhäuser aus der direkten Nachbarschaft wird ebenfalls aufgenommen und weitergespielt.

Das zentrale Herzstück der neuen Mitte ist der »Waldenser Platz«, der sich über die Langstraße als verkehrsberuhigter Bereich erstreckt und somit auch die südlichen Baukörper einbindet und über erdgeschossige Nutzungen mit Außenterrasse Aufenthaltsqualitäten schafft.

Durch die Verkehrsberuhigung der Langstraße werden auch das Stadtmuseum sowie der Waldenserhof, das Pfarrhaus und die Waldenser Kirche samt Kirchgarten der evangelischen Kirche ins Gesamtensemble der neuen Mitte eingebettet.

E2 Grün- und Freiraumkonzept

Der »Waldenser Platz« mit Wasserspiel und Sitzmöglichkeiten lädt zum Treffen und Verweilen ein und bietet Raum für Open Air Veranstaltungen, sowie Märkte, so dass er als zentraler Stadtplatz einer neuen Mitte gerecht wird. Am Platz angebunden finden sich kleinere Ladengeschäfte des täglichen Lebens, sowie ein gastronomisches Angebot.

Der Platz bildet das Bindeglied zwischen dem Kirchgarten als »neue grüne Mitte« der über eine berankte Pergola erreicht wird, sowie kleineren Passagen, die zu weiteren Pocket Parks und zum Spielhof führen. Im Bereich der Passagen nach Norden finden sich in den belebten Erdgeschosszonen gemeinschaftliche- sowie soziale Nutzungen, wie bspw. Bewohnerwerkstätten, Co-Working und eine Sozialstation für ältere Menschen.

Die Tiefgarage und Gebäude sind so ausgebildet, dass der schützenswerte Baumbestand erhalten bleibt und zudem ins Freiraumkonzept integriert wird. Die Planung zielt auf eine möglichst geringe Versiegelung ab und bildet großzügige begrünte und versickerungsfähige Freibereiche bis direkt an die Häuser aus.

E3 Erschließungskonzept

Dem Konzept liegt eine autofreie Waldenser Mitte zugrunde.

Die fußläufige bzw. Fahrrad-Erschließung erfolgt über die öffentlichen Passagen und halböffentliche Erschließungshöfe.

Die Erschließung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt ausschließlich von Norden über die Ludwigstraße. Die von dort erschlossene Tiefgarage hat 51 KFZ-Stellplätze, so dass ein Stellplatzschlüssel von 1,0 bezogen auf die 43 Wohneinheiten zu erreichen ist zzgl. 8 Stellplätze für die Gewerbeeinheiten. Aufgrund der Geometrie wäre sowohl eine Vergrößerung, als auch Verkleinerung (z.B. bei erhöhtem Anteil an sozial geförderten Wohnungen oder in Kombination mit Car-Sharing-Plätzen) denkbar.

Die fünf nördlichen Mehrfamilienhäuser sind direkt an die Tiefgarage angebunden, die auch die entsprechenden Fahrradräume unterbringt.

Für die südlichen Häuser ist ein zentraler Ausgang auf dem Platz unter der berankten Pergola vorgesehen. Die Fahrradabstellplätze befinden sich oberirdisch im Bereich der Erschließungshöfe.

Durch die Einbindung der Freiflächen des Kirchhofs an der Ludwigstraße sowie dem Kirchgarten zwischen Evangelische und Waldenser Kirche ist ein »Rundweg« um die neue Waldenser Mitte möglich, so dass es keine baulichen »Rückseiten« mehr gibt. Die Fassadengestaltung folgt diesem Gedanken und öffnet sich in alle Himmelsrichtungen.

E4 Mobilitätskonzept

Das Mobilitätskonzept sieht hinsichtlich des KFZ-Verkehrs E-Mobilität in Form von Ladestationen in der Tiefgarage, sowie im Bereich der oberirdischen Besucherstellplätze vor.

Oberirdisch sind am »Waldenser Platz« zwei Carharing-, sowie weitere sechs Kurzzeitparkplätze auf dem Shared Space bzw. straßenbegleitend vorgesehen.

Um den Bedarf an KFZ zu senken sind zudem ein Lastenradverleih, gut erreichbare oberirdische Fahrradstellplätze sowie die Einbindung des ÖPNVs durch eine neue Anbindung ans lokale Busliniennetz mit Ausbildung einer neuen Haltestelle (»Waldenser Mitté«) im Bereich des »Waldenser Platzes« vorgesehen.

Erklärtes Ziel ist es ein Fußgänger- und Radfahrerfreundliches, sowie autofreies Quartier zu schaffen.

E5 Erläuterung zur Nachhaltigkeit der Konzeption

Es wird ein hoher Versickerungsgrad durch möglichst geringe Versiegelung und dezentrale Verteilung der unversiegelten Bereiche erzielt.

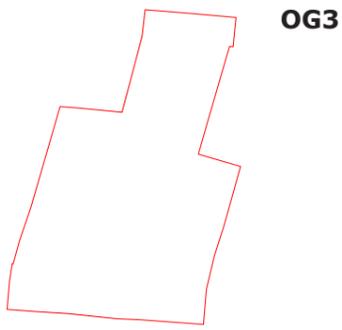
Der Gebäude erhalten helle Dächer zugunsten der Rückstrahlungsfähigkeit, während die Nutzung des Regenwassers zur Bewirtschaftung des vielfältigen Grünflächenangebots (Regenwassermanagement) dient.

Der Kirchplatz wird zum grünen Kirchgarten, was zur Verbesserung des Mikroklimas durch komplette Entsiegelung und Begrünung führt.

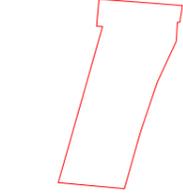
Durch das vielfältige Angebot an Nahversorgung und gemeinschaftlichen Einrichtungen entsteht eine Stadt der kurzen Wege.

 Soziale Nutzungen	 Grünflächen
 Einzelhandel	 Befestigte Freiflächen
 Musikschule	 Freiflächen nicht versiegelt
 Gastronomie	 Bebaute Fläche
 Sonstige Nutzungen	 bisheriger Bestand
 Sonderwohnform (z. B. gemeinschaftlich, gefördert)	
 Freifinanziertes Wohnen	
 Erschließung Wohnen	
 Erschließung Wohnen	

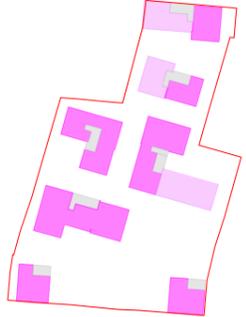
Analyse Flächen und Nutzungen



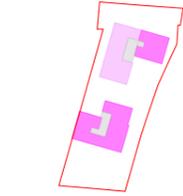
OG3



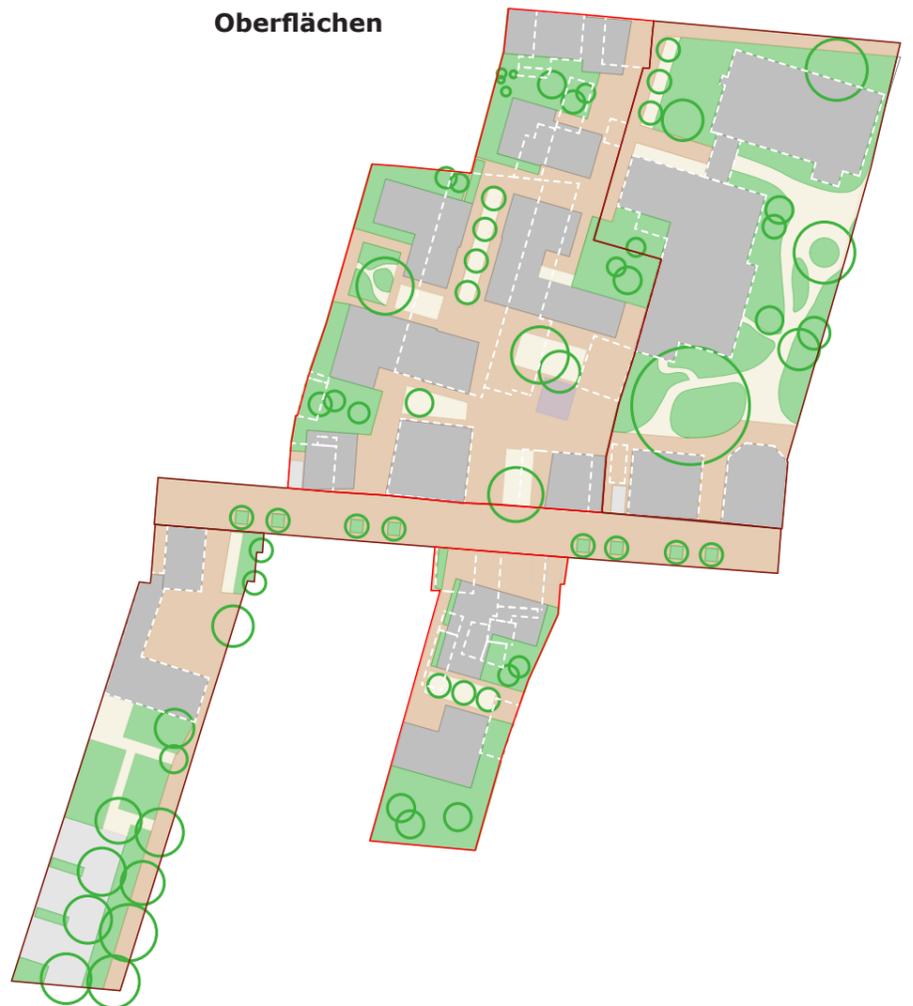
OG2



OG1



EG



Oberflächen

Teilnehmer Kennziffer					1182
Flächenbilanz					
Umgriff	4863	3275	1565	928	
davon					
Bebaute Fläche	1794	1336	277	0	
Prüfwert Bebaute Fläche	1794	1336	277	0	
Unterbaute Fläche*	3048	0	0	0	
Prüfwert Unterbaute Fläche*	3048	0	0	0	
Freiflächen befestigt	1607	504	419	888	
Prüfwert Freiflächen befestigt	1607	434	419	876	
Freiflächen nicht versiegelt	340	497	135	0	
Prüfwert Freiflächen nicht versiegelt	340	452	135	0	
Freiflächen begrünt	1075	1186	428	40	
Prüfwert Freiflächen begrünt	1075	1040	428	40	
Verkehrsflächen / Parkierungsflächen (o.i.)	13	13	306	0	
Prüfwert Verkehrsflächen / Parkierungsflächen (o.i.)	13	13	306	0	
Summe Flächen	4863	3536	1565	928	
Differenz zu Umgriff	0	261	0	0	
Prüfwert Summe Flächen	4863	3275	1565	916	
Differenz zu Umgriff	0	0	0	-12	
GRZ	0,37	0,41	0,18	0,00	
Prüfwert GRZ	0,37	0,41	0,18	0,00	
Nutzungsbilanz (Geschossflächenanteile)					
Summe Geschossflächen Wohnnutzungen	2538	0	0	0	
Prüfwert Summe Geschossflächen Wohnnutzungen	3270	0	0	0	
Summe Geschossflächen sonstige Nutzungen	941	1364	277	0	
Prüfwert Summe Geschossflächen sonstige Nutzungen	1195	1478	455	0	
Summe Geschossflächen	3479	1364	277	0	
Prüfwert Summe Geschossflächen	4465	1478	455	0	
Summe Tiefgaragenflächen	1700	0	0	0	
Prüfwert Summe Tiefgaragenflächen	1700				
GFZ	0,72	0,42	0,18	0,00	
Prüfwert GFZ	0,92	0,45	0,29	0,00	
Stellplatznachweis					
PKW-Stp. in Tiefgaragen (TG-PKW-Fläche/30)	53				
Fahrrad-Abst. in Tiefgaragen (TG-Frd-Fläche/1,25)	94				
Oberirdische PKW-Stellplätze (Zählung)	3	1	9	4	
	3	1	9	4	
Oberirdische Fahrradabstellplätze (Zählung)	56	28	10	0	
	56	28	10	0	
Baumstandorte					
Baumstandorte (inkl. Bestand, Zählung)	31	13	13	8	
	31	13	13	6	

WALDENSER MITTE



Ansicht Langstraße Quartiersplatz

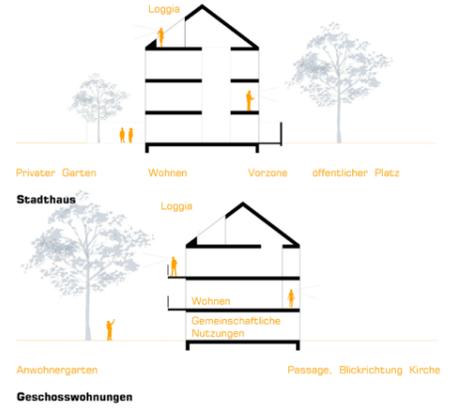


Schwarzplan

1_5000



Waldenser_Mitte



Geschosswohnungen



Lageplan

1_1000



Nutzung Erdgeschoss

Versickerungsfähige Flächen / Baumstandorte

Raumkanten / Plätze / Gemeinschaftsgärten

Baufelder

Mobilität / Parkierung

- Teilgarage Anwohner
- Disketten
- Fahrradstraße
- Museumsparkplatz
- Kurzzeitparken
- Fahrradabstellplatz
- Cashpoint
- E-Bike Station



Grundriss Erdgeschoss

1_500

WALDENSER MITTE



Ansicht Langstraße Gemeinschaftliches Seniorenwohnen im EG, Wohnen im OG



Ansicht Wohnen in der Neuen Mitte

Ansicht Ludwigsstraße - Dorfäden

1_200

Vorbemerkung

Leitidee der Planung ist eine sensible, aber selbstbewusste Neuordnung der historischen Waldenser Mitte rund um die Langstraße in Verbindung mit gezielt gesetzten Neubauten und attraktiven Aufenthaltsräumen, die die gewachsenen Strukturen und Typologien des Ortes stärken und einladen zu gemeinschaftlichen Nutzungen und zum Verweilen.

Städtebauliches Leitbild

Mit der Öffnung der historischen Langstraße (= Grunderachse) zur neuen Mitte ergeben sich vielfältige Möglichkeiten zur Einbindung der nördlichen Flächen bis Ludwigsstraße und darüber hinaus in Richtung des Schulkomplexes.

Das Kerngebiet nimmt die Orientierung der neuen evangelischen Kirche mit der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wegeverbindung auf und bildet ein neues Ensemble mit eindeutigen Raumkanten und gegliederten Gebäudevolumen.

Ziel der neuen Maßnahme ist eine lesbare Adressbildung verbunden mit einer angemessenen Maßstäblichkeit und einem homogenen Erscheinungsbild für die neue Mitte.

Die ergänzende Bebauung südlich der Langstraße greift in seiner Anordnung die hier bestehende Hofstruktur auf, schließt die Raumkante zur Straße hin und setzt den Block nach Osten fort. Die bestehende Verbindung zum historischen Museums Waldorf wird ergänzt durch einen attraktiven Aufenthaltsbereich im Süden bei Beibehaltung des attraktiven Baumbestandes. Weitere Öffnungen zum Grünraum in Richtung Westen werden vorgeschlagen.

Grün- und Freiraumkonzept

Mit dem Quartiersplatz, der die neue Waldenser Mitte bildet, öffnet sich an der Langstraße ein Raum, der sich zum gemeinschaftlichen Zentrum entwickeln wird. Mit der Lage direkt an der Langstraße wird der Quartiersplatz gut auffindbar sein, mit dem Baumdach, das den Platz im östlichen Bereich überstellt, setzt die räumliche Fassung der Straßensuche der Langstraße weiter fort. Der Quartiersplatz ist Zentrum der unterschiedlichen öffentlichen Räume, die das gesamte Quartier durchziehen; nach Norden bildet sich eine schmale Gasse mit kleinen grünen Aufweitung den Anschluss zur Ludwigsstraße, nach Süden über den Museumsplatz wird die Verbindung zur Bahnstraße über eine grünbetonte Aufweitung, die als Spielort entwickelt wird, gestärkt. Durch die Positionierung der Bebauung entlang den Wegen und Gassen durchs Quartier verbleiben gut proportionierte private Freiräume, die sich überwiegend nach Westen und Süden zu privaten oder gemeinschaftlichen Gärten öffnen.

Für die Platzräume kommen unterschiedliche Oberflächen zum Einsatz; während die mittlere Quartiersplatzfläche mit einem Natursteinpflaster gut nutz- und bespielbar werden soll, werden große Flächen wie unter dem Baumdach mit einer wassergebundenen Decke vorgesehen, so daß der Versiegelungsgrad reduziert ist. Mit schattenspendenden, heimischen Bäumen für den Platzraum, mit Obstbäumen für die Gärten und naturnah bepflanzten Flächen wird eine kleinteilige und vielfältige Struktur geschaffen, die Stadtklima und Biodiversität fördert.

Erschließungskonzept

Ziel des Konzeptes ist eine zukünftige sichere und barrierefreie Durchquerung des Quartiers über die zentrale Achse der Langstraße in die anschließenden Platzflächen und Freiräume. Die zukünftig verkehrsreduzierte Langstraße geht Ebenengleich in die Neue Mitte über. Der Stellplatzbedarf für das neue Quartier wird über eine Teilgarage gedeckt, die von Norden über die Ludwigsstraße angebunden ist. Angebote für Fahrradstellplätze, Car-sharing und E-Mobilität werden dezentral nördlich und südlich der neuen Mitte vorgesehen.

Nutzungskonzept/Nachbarschaft

In den angebotenen Neubauten wird ein attraktiver Mix unterschiedlicher Wohnangebote vorgeschlagen, die vom Stadthaus über Geschosswohnungsbau bis hin zu einer kleinen Wohnanlage für eine Seniorenwohngemeinschaft südlich der Langstraße reichen.

Die Sondernutzungen liegen zentral entlang der Langstraße und laden über die Öffnungen in die neu entwickelten Freiräume und Höfe der neuen Mitte ein. Im Erdgeschoss liegen zumeist gemeinschaftliche Nutzungen im Innen- und Außenraum/Quartiersmitte mit Waldenser Hof, Quartiersraum, angrenzender Tagesbetreuung, ein Hofcafé mit Hofgarten (Urban Gardening), das Pfarrhaus als Haus der Musiker mit einem geschützten Garten, welcher auch extern genutzt werden kann (Festsitz).

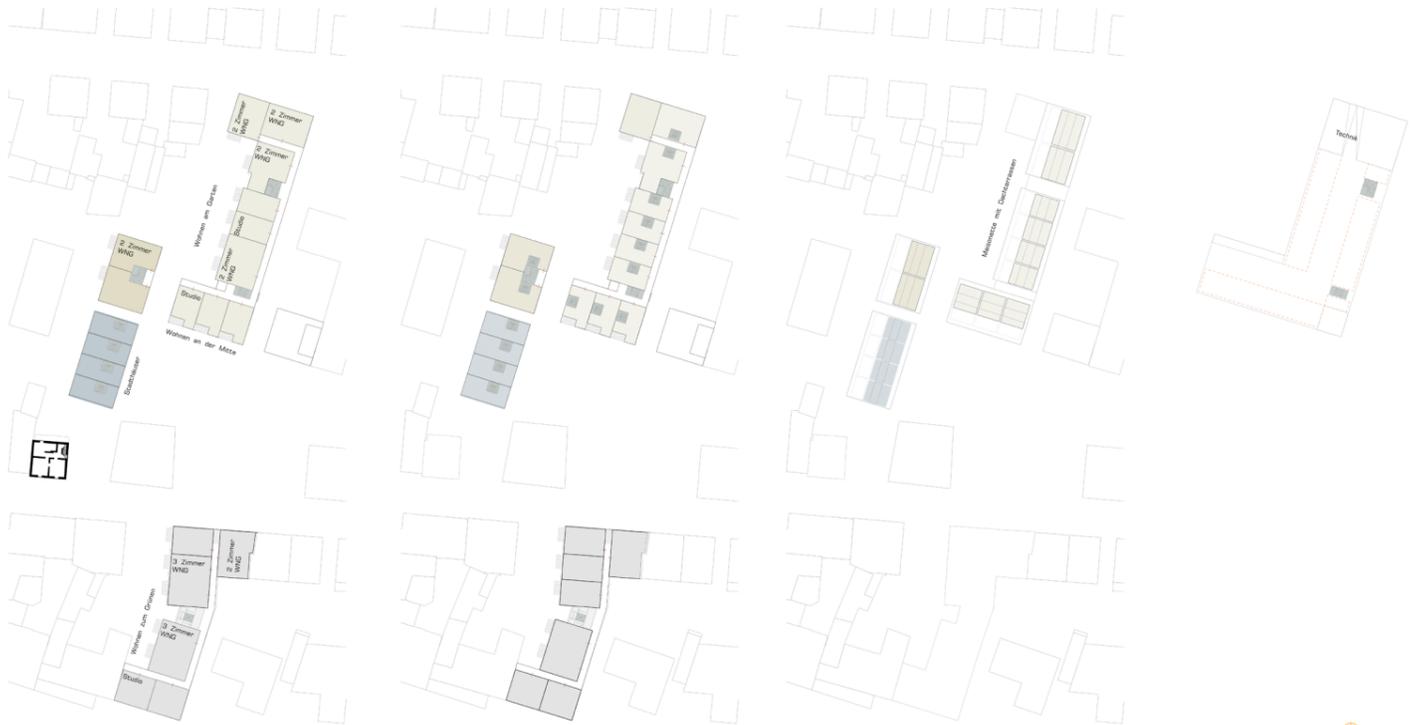
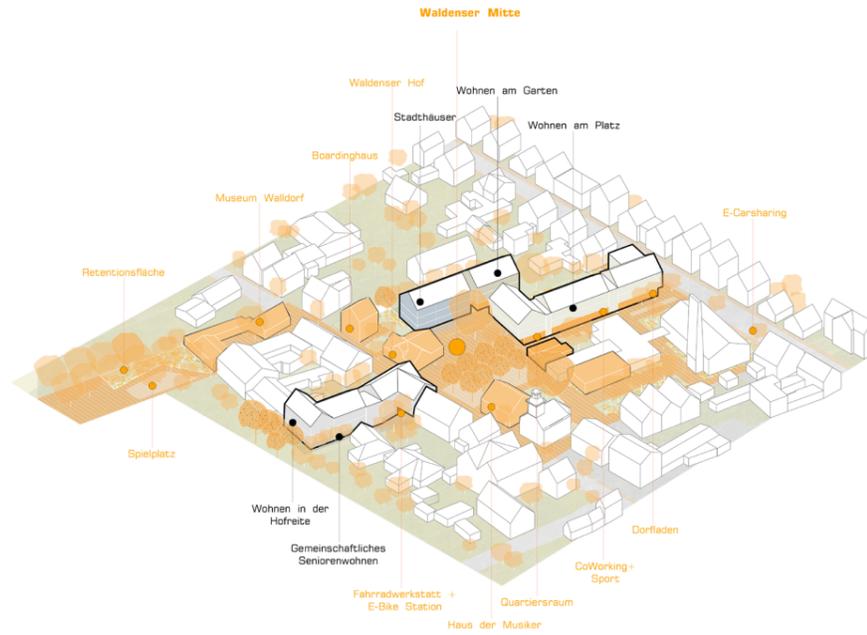
Stadthäuser mit privaten Vorzonen als Filter zum öffentlichen Raum schließen die Platzkante im Westen ab. Das Erdgeschoss der nördlichen Bebauung bietet Räumlichkeiten für einen CoWorking Space und Fitness/Yoga entlang der mittleren Achse an, ein Dorfäden dient zur Nahversorgung als Auftakt des neuen Quartiers. Im 1. und 2. Obergeschoss gibt es Wohnangebote unterschiedlicher Größen, teils mit Balkon zum Garten bzw. Loggia zur Waldenser Mitte. Im 2. Obergeschoss im nördlichen Kerngebiet werden Maisonette Wohnungen mit Dachterrassen angeboten. Den Bewohnern dieses Komplexes steht ein Anwohnergarten, welcher nach Westen orientiert ist, zur freien Verfügung. Das Gebäude Langstraße 73 wird erhalten und als Boarding Haus restauriert. Der angrenzende Garten wird dem Waldenser Hof als differenzierter Freiraum angeboten u.a. für Bienenstöcke, Gartenfeste, eine Krabbelgruppe und vieles mehr. Eine Fahrradwerkstatt südlich der „Fahrrad Langstraße“ wird in die Bebauung integriert. Hinter dieser erstreckt sich das gemeinschaftliche Seniorenwohnen mit Verwaltung, Wohnungen und Freiräumen samt Obstgarten im Erdgeschoss. Die Grünanlagen und die befestigten Flächen im Bereich der Kirche werden neu gegliedert und in das Gesamtkonzept eingebunden.

Mobilitätskonzept

Die Neue Mitte ist als offene Durchquerung in Nord-Süd Richtung geplant. Die Ludwigsstraße und die Langstraße verlaufen als Einbahnstraßen in Ost-West-Richtung, die Langstraße wird als Fahrradstraße umgestaltet, erhält aber wenige Standorte für Stellplätze für eine Anlieferung und Kurzparken. Eine E-Bike Station liegt in direkter Nähe zur Fahrradwerkstatt an der Langstraße während Fahrradstellplätze sich verteilt an den Rändern des Quartiers befinden. Die Zufahrt Anwohnergarten mit einer Anpflanzung erfolgt über die Ludwigsstraße, um den Autoverkehr gezielt umzulenken. Eine E-Carsharing Station befindet sich ebenfalls im Norden vor der neuen Kirche.

Nachhaltigkeit, Klimawandel und Biodiversität

Es entsteht ein kleinteiliges und vielfältiges Angebot an individuellen Freiräumen mit den unterschiedlichsten Betätigungs- und Rückzugsmöglichkeiten. Bei der Auswahl sämtlicher Pflanzungen und Gestaltungselemente wird Wert darauf gelegt, möglichst vielfältige Lebensräume zu schaffen und somit eine möglichst hohe Artenvielfalt und Biodiversität zu erreichen. Es sollen Bereiche entstehen, die den Bewohnern und den Besuchern aufzeigen, wie ein Zusammenleben von Mensch und Natur zukünftig möglich sein kann, bei gleichzeitiger Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Das Regenwasser der neuen Dach- und Hofflächen wird in Zisternen gesammelt und steht zum Gießen der neuen Anpflanzungen sowie zur Grauwassernutzung zur Verfügung. Der Überlauf erfolgt in eine Regenwassermulde im westlichen Bereich der neuen Mitte. Hier kann das Wasser versickern und wieder dem Grundwasser zugeführt werden. Lediglich der Notüberlauf bei Starkregenereignissen geht in den öffentlichen Kanal. PV Paneele auf den Flachdächern des Gemeindezentrums dienen den E-Mobilitätsstationen zur Energiegewinnung.



1. OG Wohnen Richtung Gärten

Grundriss 2. OG Wohnen mit Maisonettewohnungen

OG mit Loggien

UG (Tiefgarage + Technik) 1_500

Vorbemerkung

Leitidee der Planung ist eine sensible, aber selbstbewusste Neuordnung der historischen Waldenser Mitte rund um die Langstraße in Verbindung mit gezielt gesetzten Neubauten und attraktiven Aufenthaltsräumen, die die gewachsenen Strukturen und Typologien des Ortes stärken und einladen zu gemeinschaftlichen Nutzungen und zum Verweilen.

Städtebauliches Leitbild

Mit der Öffnung der historischen Langstraße (= Gründerachse) zur neuen Mitte ergeben sich vielfältige Möglichkeiten zur Einbindung der nördlichen Flächen bis Ludwigstraße und darüber hinaus in Richtung des Schulkomplexes. Das Kerngebiet nimmt die Orientierung der neuen evangelischen Kirche mit der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wegeverbindung auf und bildet ein neues Ensemble mit eindeutigen Raumkanten und gegliederten Gebäudevolumen. Ziel der neuen Maßnahmen ist eine lesbare Adressbildung verbunden mit einer angemessenen Maßstäblichkeit und einem homogenen Erscheinungsbild für die neue Mitte. Die ergänzende Bebauung südlich der Langstraße greift in seiner Anordnung die hier bestehende Hofreitenstruktur auf, schließt die Raumkante zur Straße hin und setzt den Block nach Osten fort. Die bestehende Verbindung zum historischen Museums Walldorf wird ergänzt durch einen attraktiven Aufenthaltsbereich im Süden bei Beibehaltung des attraktiven Baumbestandes. Weitere Öffnungen zum Grünraum in Richtung Westen werden vorgeschlagen.

Grün- und Freiraumkonzept

Mit dem Quartiersplatz, der die neue Waldenser Mitte bildet, öffnet sich an der Langstraße ein Raum, der sich zum gemeinschaftlichen Zentrum entwickeln wird. Mit der Lage direkt an der Langstraße wird der Quartiersplatz gut auffindbar sein, mit dem Baumdach, das den Platz im östlichen Bereich überstellt, setzt die räumliche Fassung der Straßenflucht der Langstraße weiter fort. Der Quartiersplatz ist Zentrum der unterschiedlichen öffentlichen Räume, die das gesamte Quartier durchziehen: nach Norden bildet sich eine schmale Gasse mit kleinen grünen Aufweitungen den Anschluss zur Ludwigstraße, nach Süden über den Museumsplatz wird die Verbindung zur Bahnstraße über eine grünbetonte Aufweitung, die als Spielort entwickelt wird, gestärkt. Durch die Positionierung der Bebauung entlang den Wegen und Gassen durchs Quartier verbleiben gut proportionierte private Freiräume, die sich überwiegend nach Westen und Süden zu privaten oder gemeinschaftlichen Gärten öffnen. Für die Platzräume kommen unterschiedliche Oberflächen zum Einsatz: während die mittige Quartiersplatzfläche mit einem Natursteinpflaster gut nutz- und beispielbar werden soll, werden große Flächen wie unter dem Baumdach mit einer wassergebundenen Decke vorgesehen, so daß der Versiegelungsgrad reduziert ist. Mit schattenspendenden, heimischen Bäumen für den Platzraum, mit Obstbäumen für die Gärten und naturnah bepflanzten Flächen wird eine kleinteilige und vielfältige Struktur geschaffen, die Stadtklima und Biodiversität fördert.

Erschließungskonzept

Ziel des Konzeptes ist eine zukünftige sichere und barrierefreie Durchquerung des Quartiers über die zentrale Achse der Langstraße in die anschließenden Platzflächen und Freiräume. Die zukünftig verkehrsreduzierte Langstraße geht Ebenengleich in die Neue Mitte über. Der Stellplatzbedarf für das neue Quartier wird über eine Tiefgarage gedeckt, die von Norden über die Ludwigstraße angebunden ist. Angebote für Fahrradstellplätze, Car-sharing und E-Mobilität werden dezentral nördlich und südlich der neuen Mitte vorgesehen.

Nutzungskonzept/Nachbarschaft

In den angebotenen Neubauten wird ein attraktiver Mix unterschiedlicher Wohnangebote vorgeschlagen, die vom Stadthaus über Geschosswohnbau bis hin zu einer kleinen Wohnanlage für eine Seniorenwohngemeinschaft südlich der Langstraße reichen.

Die Sondernutzungen liegen zentral entlang der Langstraße und laden über die Öffnungen in die neu entwickelten Freiräume und Höfe der neuen Mitte ein. Im Erdgeschoss liegen zumeist gemeinschaftliche Nutzungen im Innen- und Außenraum: Quartiersmitte mit Waldenser Hof, Quartiersraum, angrenzend Tagesbetreuung, ein Hofcafé mit Hofgarten (Urban Gardening), das Pfarrhaus als Haus der Musiker mit einem geschützten Garten, welcher auch extern genutzt werden kann (Feste...). Stadthäuser mit privaten Vorzonen als Filter zum öffentlichen Raum schließen die Platzkante im Westen ab. Das Erdgeschoss der nördlichen Bebauung bietet Räumlichkeiten für einen Coworking Space und Fitness/Yoga entlang der mittleren Achse angeboten, ein Dorfladen dient zur Nahversorgung als Auftakt des neuen Quartiers. Im 1. und 2. Obergeschoss gibt es Wohnangebote unterschiedlicher Größen, teils mit Balkonen zum Garten bzw. Loggien zur Waldenser Mitte. Im 2. Obergeschoss im nördlichen Kerngebiet werden Maisonette Wohnungen mit Dachterrassen angeboten. Den Bewohnern dieses Komplexes steht ein Anwohnergarten, welcher nach Westen orientiert ist, zur freien Verfügung. Das Gebäude Langstraße 73 wird erhalten und als Boarding Haus restauriert. Der angrenzende Garten wird dem Waldenser Hof als differenzierter Freiraum angeboten – u.a. für Bienenstöcke, Gartenfeste, eine Krabbelgruppe und vieles mehr. Eine Fahrradwerkstatt südlich der »Fahrrad – Langstraße« wird in die Bebauung integriert. Hinter dieser erstreckt sich das gemeinschaftliche Seniorenwohnen mit Verwaltung, Wohnungen und Freiräumen samt Obstgarten im Erdgeschoss. Die Grünanlagen und die befestigten Flächen im Bereich der Kirche werden neu gegliedert und in das Gesamtkonzept eingebunden.

Mobilitätskonzept

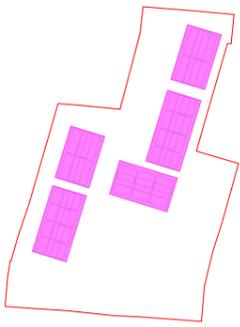
Die Neue Mitte ist als offene Durchquerung in Nord-Süd Richtung geplant. Die Ludwigstraße und die Langstraße verlaufen als Einbahnstraßen in Ost-West-Richtung, die Langstraße wird als Fahrradstraße umgestaltet, erhält aber wenige Standorte für Stellplätze für eine Anlieferung und Kurzparken. Eine E-Bike Station liegt in direkter Nähe zur Fahrradwerkstatt an der Langstraße während Fahrradstellplätze sich verteilt an den Rändern des Quartiers befinden. Die Zufahrt Anwohnergarage mit einer Ampelschaltung erfolgt über die Ludwigstraße, um den Automobilverkehr gezielt umzulenken. Eine E-Carsharing Station befindet sich ebenfalls im Norden vor der neuen Kirche.

Nachhaltigkeit, Klimawandel und Biodiversität

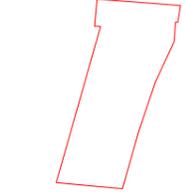
Es entsteht ein kleinteiliges und vielfältiges Angebot an individuellen Freiräumen mit den unterschiedlichsten Betätigungs- und Rückzugsmöglichkeiten. Bei der Auswahl sämtlicher Pflanzungen und Gestaltungselemente wird Wert darauf gelegt, möglichst vielfältige Lebensräume zu schaffen und somit eine möglichst hohe Artenvielfalt und Biodiversität zu erreichen. Es sollen Bereiche entstehen, die den Besuchern und den Bewohnern aufzeigen, wie ein Zusammenleben von Mensch und Natur zukünftig möglich sein kann, bei gleichzeitiger Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Das Regenwasser der neuen Dach- und Hofflächen wird in Zisternen gesammelt und steht zum Gießen der neuen Anpflanzungen sowie zur Grauwassernutzung zur Verfügung. Der Überlauf erfolgt in eine Regenwassermulde im westlichen Bereich der neuen Mitte. Hier kann das Wasser versickern und wieder dem Grundwasser zugeführt werden. Lediglich der Notüberlauf bei Starkregenereignissen geht in den öffentlichen Kanal. PV Paneele auf den Flachdächern des Gemeindezentrums dienen den E-Mobilitätsstationen zur Energiegewinnung.

 Soziale Nutzungen	 Grünflächen
 Einzelhandel	 Befestigte Freiflächen
 Musikschule	 Freiflächen nicht versiegelt
 Gastronomie	 Bebaute Fläche
 Sonstige Nutzungen	 bisheriger Bestand
 Sonderwohnform (z. B. gemeinschaftlich, gefördert)	
 Freifinanziertes Wohnen	
 Erschließung Wohnen	
 Erschließung Wohnen	

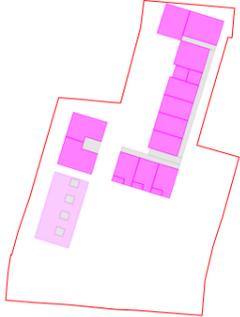
Analyse Flächen und Nutzungen



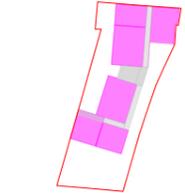
OG3



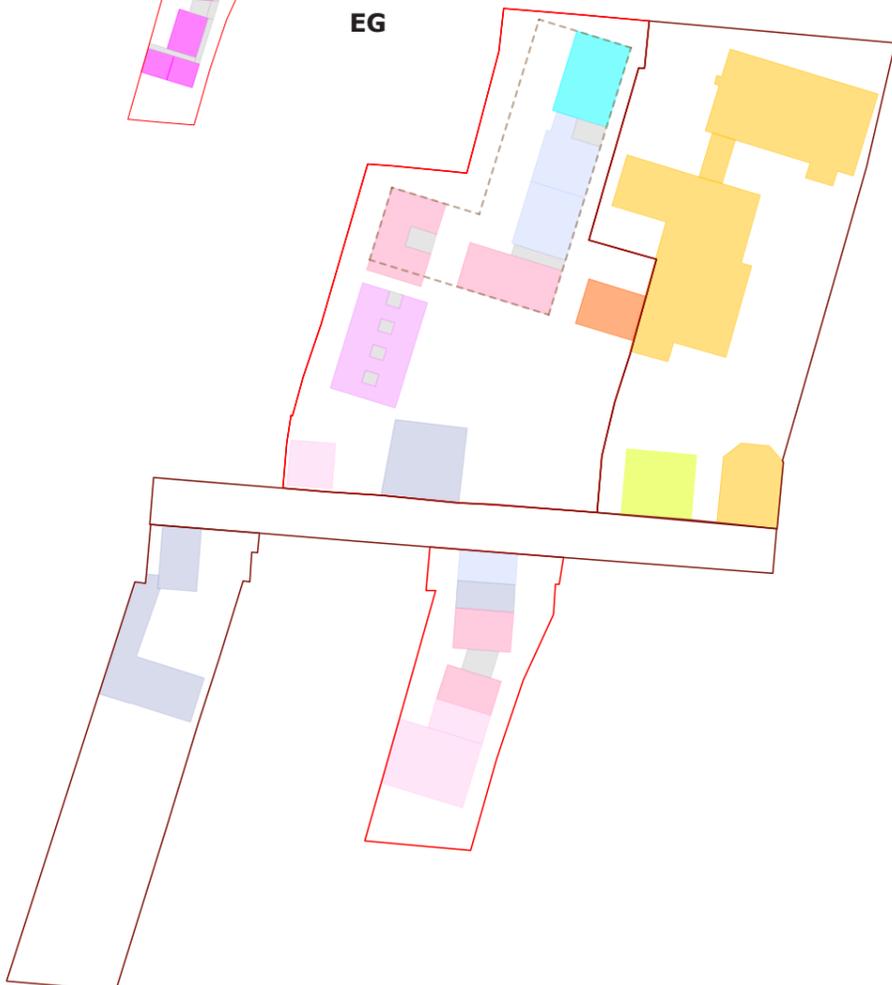
OG2



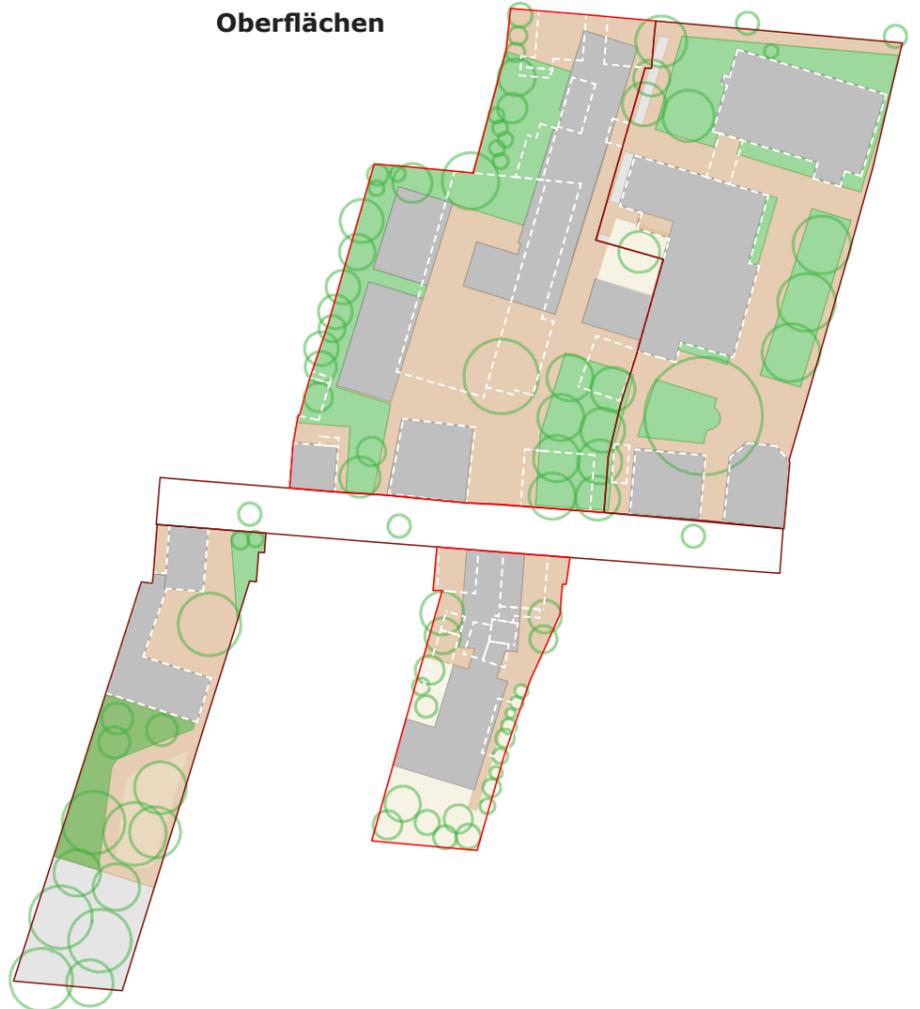
OG1



EG



Oberflächen



Teilnehmer Kennziffer	Realisierungsteil Kernbereich	Ideenteil I Kirch. Grundstücke	Ideenteil II Stadtmuseum	Ideenteil III Langstraße	1183
Flächenbilanz					
Umgriff	4863	3276	1565	928	
<i>davon</i>					
Bebaute Fläche	1500	1300	276		
Prüfwert Bebaute Fläche	1662	1300	277		
Unterbaute Fläche*	1055				
Prüfwert Unterbaute Fläche*	1055				
Freiflächen befestigt	1895	1308	446	928	
Prüfwert Freiflächen befestigt	1718	1128	451	916	
Freiflächen nicht versiegelt	430		146		
Prüfwert Freiflächen nicht versiegelt	385	42	146		
Freiflächen begrünt	1212	760	293		
Prüfwert Freiflächen begrünt	1098	760	293		
Verkehrsflächen / Parkierungsflächen (o.i.)		92	390		
Prüfwert Verkehrsflächen / Parkierungsflächen (o.i.)		46	396		
Summe Flächen	5037	3460	1551	928	
Differenz zu Umgriff	174	184	-14	0	
Prüfwert Summe Flächen	4863	3276	1563	916	
Differenz zu Umgriff	0	0	-2	-12	
GRZ	0,31	0,40	0,18	0,00	
Prüfwert GRZ	0,34	0,40	0,18	0,00	
Nutzungsbilanz (Geschossflächenanteile)					
Summe Geschossflächen Wohnnutzungen	3024	0	0	0	
Prüfwert Summe Geschossflächen Wohnnutzungen	4553	0	0	0	
Summe Geschossflächen sonstige Nutzungen	850	0	0	0	
Prüfwert Summe Geschossflächen sonstige Nutzungen	1312	1335	455	0	
Summe Geschossflächen	3874	0	0	0	
Prüfwert Summe Geschossflächen	5865	1335	455	0	
Summe Tiefgaragenflächen	1003	0	0	0	
Prüfwert Summe Tiefgaragenflächen	1003				
GFZ	0,80	0,00	0,00	0,00	
Prüfwert GFZ	1,21	0,41	0,29	0,00	
Stellplatznachweis					
PKW-Stp. in Tiefgaragen (TG-PKW-Fläche/30)	30				
Fahrrad-Abst. in Tiefgaragen (TG-Frd-Fläche/1,25)	82				
Oberirdische PKW-Stellplätze (Zählung)		5	12	2	
Oberirdische Fahrradabstellplätze (Zählung)	64			6	
Baumstandorte					



Die Idee ist die bestehende städtebauliche Struktur sensibel zu ergänzen und eine Körnung zu erzeugen, die sich in den bestehenden Städtebau einfügt und ihn vorsichtig ergänzt.

Es entstehen Mehrfamilienhäuser mit erdgeschossigen öffentlichen Sondernutzungen, Wohnungen im 1. und 2. OG und Südterrassen. Die Wohnungen sind durchgesteckt und bieten 2 Himmelsrichtungen.

Die Plätze zwischen den Gebäuden sind vielseitig benutzbar und bilden heimelige, intime Quartiersmitten. Die Durchwegung ist vielfach möglich und soll durch gegeneinander versetzte Gebäudekanten ein eher gewachsenes Stadtbild erzeugen. Der Weg entlang der bestehenden Gebäude ist bedacht inszeniert.

Eine TG nimmt die Fahrzeuge auf...die Fahrräder sind unter den Bäumen geordnet geparkt.

E Bikes und E Roller bekommen Tankstellen. Die Materialität der Einzelgebäude variiert und sorgt für ein lebhaftes mannigfaltiges Gesamtbild.

Die Aussenanlagen des neuen Quartiers sind offen und lebendig gestaltet.

Vom Hof der benachbarten Kirche wird die Bänderung des Belages aufgegriffen und in Form eines Plattenrasters weitergeführt. Die Materialität aus grobem Pflaster aus dem Vorplatzbereich des Museums wird als Füllung dieses Plattenrasters in der neuen Waldenser Mitte verwendet. Hierbei wird das Pflaster in gleicher Formatigkeit aber mit unterschiedlicher Farbe verwendet, so dass ein lebendiges, wie an ein gepixeltes Bild erinnernde Oberfläche entsteht.

Die Besonderheit des Quartiers und die Zusammenhänge der Orte Kirche, Museum, und der verbindende Strassenraum kann zudem eine zusätzliche Belebung über eine Kunstaktion erhalten. Auf der Basis des bodenständigen Belages wird der Begegnungsraum mit einem Bodengraffiti überlagert und verbindet plakativ die unterschiedlichen Bereiche miteinander.

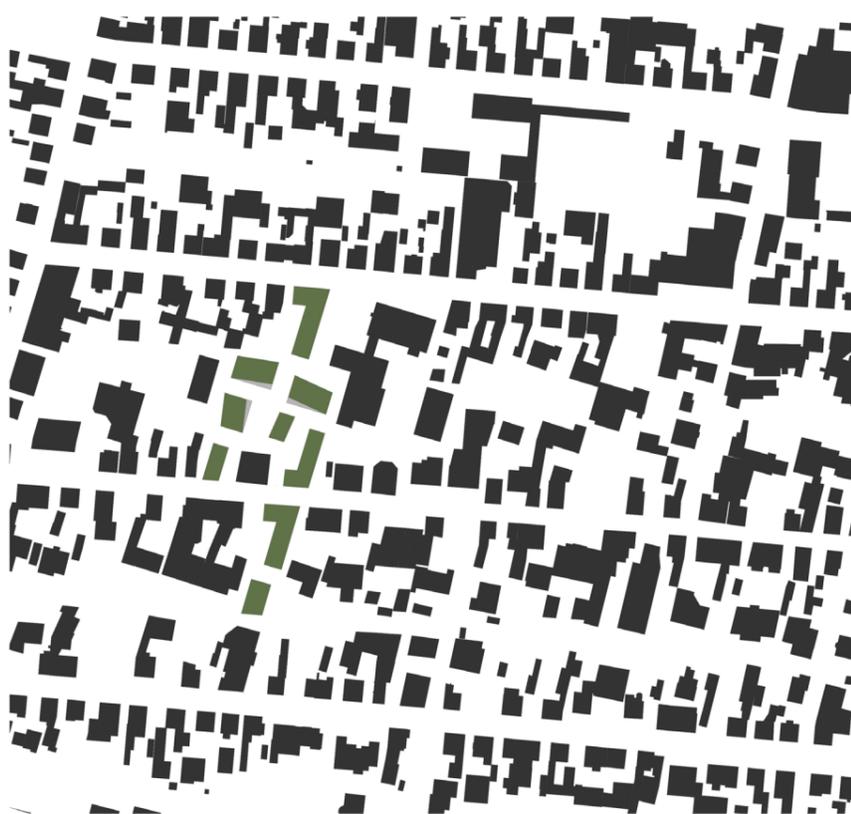
Fahrradparkbereiche sind dezentral auf dem Platz verteilt.

In den Bereichen der Gemeinschaftsplätze entstehen Felder mit wassergebundener Wegedecke, die locker mit Grosskronigen Bäumen überstanden sind. Die Ränder der Quartiere und der Wohnbereich ist als Wiesenfläche gestaltet, die zusätzlich mit Zwiebelgewächsen versehen sind, so dass rund um das Jahr ein Blühaspekt vorhanden ist, der den Betrachter und die Insekten freut.

PERSPEKTIVE PIAZZA



LAGEPLAN 1:1000



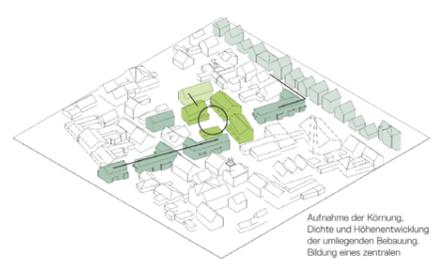
SCHWARZPLAN 1:1000

ERLÄUTERUNGEN

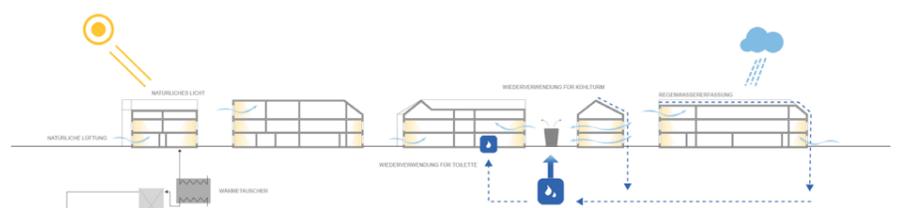
- Für alle Typologien wird eine Holz-Elementbauweise vorgesehen
- die Fassadenflächen werden mit verschiedenen Materialien verkleidet (Putzflächen, Holzlamellen)
- Das Erscheinungsbild wird durch anthrazitfarbene Fensterprofile und Absturzsicherungen akzentuiert
- Die Terrassen werden als Holzdecks ausgebildet
- Für die erdgeschossigen Terrassen werden Betonplatten vorgesehen



ERSCHLIESSUNG / MOBILITÄT



STÄDTEBAULICHES LEITBILD



NACHHALTIGKEIT / KLIMASCHUTZ



PIKTOGRAMME

WALDENSER MITTE - BLATT 2



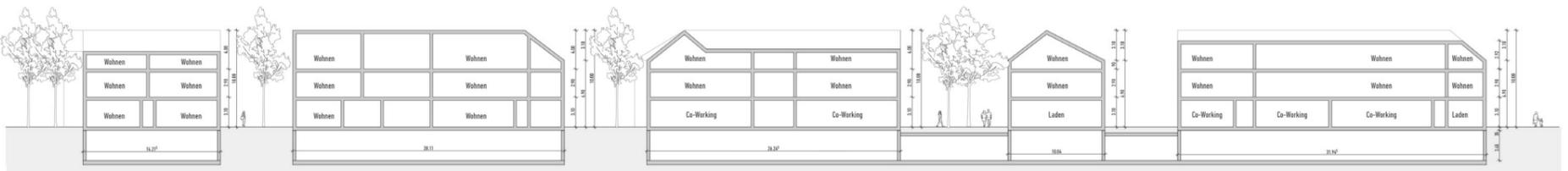
GRUNDRISS EG MIT LAGEPLAN 1:500



ANSICHT WEST



ANSICHT OST



LÄNGSSCHNITT

SCHNITTE | ANSICHTEN 1:200



PERSPEKTIVE LUDWIGSTRASSE



GRUNDRISSE 1:500

E1 Städtebauliches Leitbild

Die Idee ist die bestehende städtebauliche Struktur sensibel zu ergänzen und eine Körnung zu erzeugen, die sich in den bestehenden Städtebau einfügt und ihn vorsichtig ergänzt.

Es entstehen Mehrfamilienhäuser mit erdgeschossigen öffentlichen Sondernutzungen, Wohnungen im 1. und 2. OG und Südterrassen. Die Wohnungen sind durchgesteckt und bieten 2 Himmelsrichtungen. ✓

E2 Grün- und Freiraumkonzept

Die Plätze zwischen den Gebäuden sind vielseitig benutzbar und bilden heimelige, intime Quartiersmitten. Die Durchwegung ist vielfach möglich und soll durch gegeneinander versetzte Gebäudekanten ein eher gewachsenes Stadtbild erzeugen. Der Weg entlang der bestehenden Gebäude ist bedacht inszeniert.

E3 Erschließungskonzept

Die Plätze zwischen den Gebäuden sind vielseitig benutzbar und bilden heimelige, intime Quartiersmitten. Die Durchwegung ist vielfach möglich und soll durch gegeneinander versetzte Gebäudekanten ein eher gewachsenes Stadtbild erzeugen. Der Weg entlang der bestehenden Gebäude ist bedacht inszeniert. Eine TG nimmt die Fahrzeuge auf...die Fahrräder sind unter den Bäumen geordnet geparkt.

E Bikes und E Roller bekommen Tankstellen. Die Materialität der Einzelgebäude variiert und sorgt für ein belebtes mannigfaltiges Gesamtbild.

E4 Mobilitätskonzept

Eine TG nimmt die Fahrzeuge auf...die Fahrräder sind unter den Bäumen geordnet geparkt.

E Bikes und E Roller bekommen Tankstellen. Die Materialität der Einzelgebäude variiert und sorgt für ein belebtes mannigfaltiges Gesamtbild.

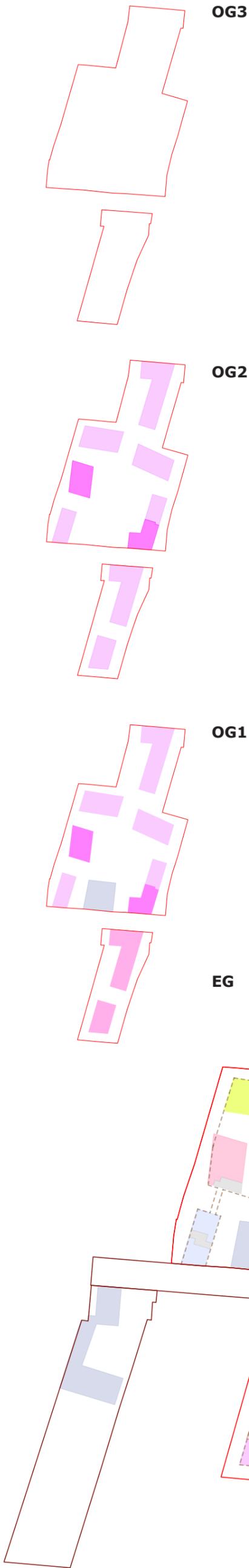
E5 Erläuterung zur Nachhaltigkeit der Konzeption

Nachhaltigkeit beginnt mit dem Entwurf und der Gestalt der Gesamtanlage. Die dörflichen Plätze vermitteln zwischen den Gebäuden und schaffen eine klare Adressbildung. Die Konstruktionsweise kann in Holzbauweise, Hybrid, Massiv oder auch Modul-/Elementbauweise ausgeführt werden.

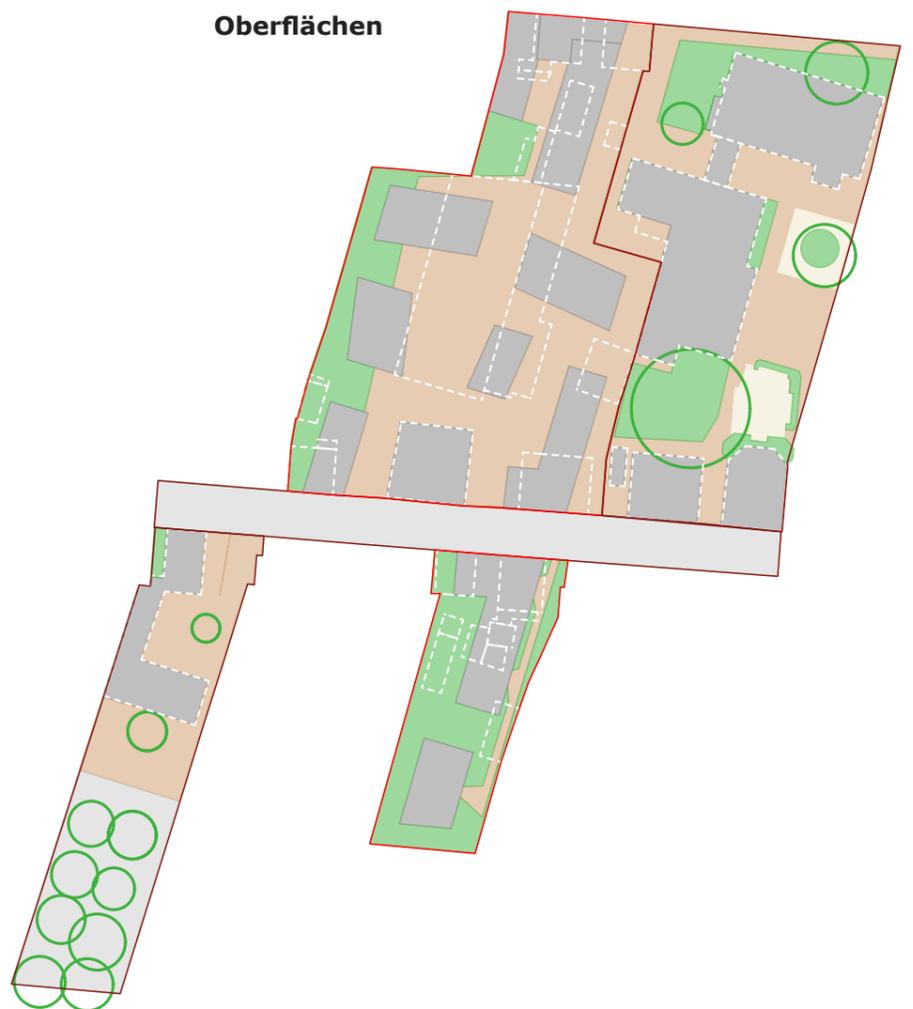
Sonne, Luftdurchlässigkeit und viel Grün sorgen für ein klimatisches Ideal. (siehe Schema)

 Soziale Nutzungen	 Grünflächen
 Einzelhandel	 Befestigte Freiflächen
 Musikschule	 Freiflächen nicht versiegelt
 Gastronomie	 Bebaute Fläche
 Sonstige Nutzungen	 bisheriger Bestand
 Sonderwohnform (z. B. gemeinschaftlich, gefördert)	
 Freifinanziertes Wohnen	
 Erschließung Wohnen	
 Erschließung Wohnen	

Analyse Flächen und Nutzungen



Teilnehmer Kennziffer	Realisierungsteil Kernbereich	Ideenteil I Kirch. Grundstücke	Ideenteil II Stadtmuseum	Ideenteil III Langstraße	1184
Flächenbilanz					
Umgriff	4863	3275	1565	928	
<i>davon</i>					
Bebaute Fläche	1750	1567	277		
Prüfwert Bebaute Fläche	1929	1361	277		
Unterbaute Fläche*	3170				
Prüfwert Unterbaute Fläche*					
Freiflächen befestigt	1799	1310	565		
Prüfwert Freiflächen befestigt	1910	1089	565		
Freiflächen nicht versiegelt	1388				
Prüfwert Freiflächen nicht versiegelt		200			
Freiflächen begrünt	1029	688	19		
Prüfwert Freiflächen begrünt	1025	626	19		
Verkehrsflächen / Parkierungsflächen (o.i.)			705	928	
Prüfwert Verkehrsflächen / Parkierungsflächen (o.i.)			705	914	
Summe Flächen	5965	3565	1566	928	
Differenz zu Umgriff	1102	290	1	0	
Prüfwert Summe Flächen	4864	3276	1566	914	
Differenz zu Umgriff	1	1	1	-14	
GRZ	0,36	0,48	0,18	0,00	
Prüfwert GRZ	0,40	0,42	0,18	0,00	
Nutzungsbilanz (Geschossflächenanteile)					
Summe Geschossflächen Wohnnutzungen	3512	0	0	0	
Prüfwert Summe Geschossflächen Wohnnutzungen	3661	0	0	0	
Summe Geschossflächen sonstige Nutzungen	1455	1119	0	0	
Prüfwert Summe Geschossflächen sonstige Nutzungen	1566	1343	456	0	
Summe Geschossflächen	4967	1119	0	0	
Prüfwert Summe Geschossflächen	5227	1343	456	0	
Summe Tiefgaragenflächen	1922	0	0	0	
Prüfwert Summe Tiefgaragenflächen	176				
GFZ	1,02	0,34	0,00	0,00	
Prüfwert GFZ	1,07	0,41	0,29	0,00	
Stellplatznachweis					
PKW-Stp. in Tiefgaragen (TG-PKW-Fläche/30)	58				
Fahrrad-Abst. in Tiefgaragen (TG-Frd-Fläche/1,25)	141				
Oberirdische PKW-Stellplätze (Zählung)	18				
Oberirdische Fahrradabstellplätze (Zählung)	18				
	29				
Baumstandorte					
Baumstandorte (inkl. Bestand, Zählung)	10	7	10	11	
	10	7	10	11	



Waldenser Mitte

Städtebaulicher-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit Ideenteil



STÄDTBAULICHES LEITBILD Das städtebauliche Leitbild greift zunächst die eigenartige schräge Ordnung der Parzellen auf. Der Platzraum der Waldenser Mitte folgt dieser Ordnung und bildet das neue Zentrum. Ein Turm zentriert den Stadtraum, erträgt Orientierung und ist Identifikationsmerkmal. Aussichtsform und Gesicht der neuen Mitte. Die Platzanbahnung erfolgt dreigeschossig. Dabei orientieren sich die Baukörper mit den Räumlichkeiten, die der Gemeinschaft dienen, bewußt in Richtung Platzmitte. Bäume und Sitzbänke bilden die Mitte und machen den Platz zum Aufenthaltsort. Die Bebauung zwischen Langstrasse und Bahnhofsstrasse folgt dem Prinzip des Straßendorfes Waldorf. Gebäudehöhe: Gebäude zur Strasse gewandt und aufwändige „Scheunen“ im rückwärtigen Bereich der Grundstücke; mit Nebengebäuden verbunden. Das „Waldenser Haus“ Leitbild für unseren Vorschlag für die neue „Waldenser Mitte“. Der Anspruch einer modelhaften Entwicklung der neuen „Waldenser Mitte“ erfordert eine breite Unterstützung und muss gemeinsam mit den Bewohnern, Nachbarinnen und Nutzern entwickelt werden (quartalspezifische Stadt).

GRÜN- UND FREIRAUMKONZEPT Der Entwurf verfolgt den Ansatz versiegelte Flächen zu minimieren und Vegetationsräume stadträglich zu maximieren. Dies im Idealfall mit dem Anspruch einer Permakultur, die auf den Ort reagiert, beobachtet und nach und nach entwickelt wird. Der Waldenserplatz erhält vier schattenspendende Stadtbäume, die den zentral gelegenen Baum als wassergebundene Fläche im Süden abgrenzen. Vier Sitzbänke fassen die Platzfläche und unterstützen die Raumbindung. Das anfallende Regenwasser wird an der Platzoberfläche in Rinnen geführt und über Regen im Rand des Stadtplatzes dem Grundwasser zugeführt. Für die Hochdecker der Neubauten schlagen wir eine intensive Dachbegrünung mit Feuertrockenweiden und einer möglichen großen Biodiversität vor. Während Teile des Stadtplatzes für Zwecke der Anlieferung und Feuerwehrrufe als stählerne Flächen ausgeführt werden, erscheinen der erweiterte Kulturgrün und der neu versiegelte Bereich östlich des Gemeindezentrums im Idealfall als Gemeindegarten an kleiner Stadtpark, der parallel zum Stadtplatz Langstrasse verläuft und zusätzlich mit dem Stadtplatz verknüpft wird.

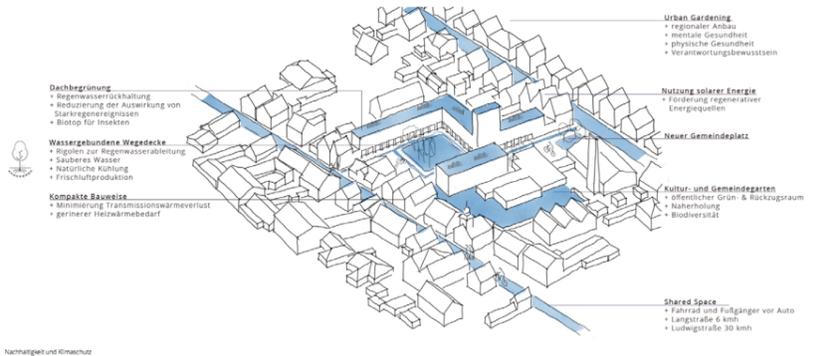
ERSCHLIESSUNGSKONZEPT Der Stadtplatz ist nicht nur neue Mitte sondern auch Erschließungsraum. Soweit möglich, werden von hier aus die umliegenden Gebäude erschlossen. Öffentliche und private Nutzungen erhalten ihre Adresse am Platz. Das gesamte Wettbewerbgebiet zwischen Langstrasse und Ludwigstrasse bietet darüber für die Nutzung von PKW Schichten für die konsequente Umsetzung eines Carsharingkonzepts vor. Dabei kann mit einem PKW / 15 Personen gerechnet werden. Die Carsharingplätze werden in der Teilfrage nachgewiesen, die über die Ludwigstrasse erschlossen wird. Die sehr gute Anbindung des Anbaus an den ÖPNV unterstützt diesen Ansatz. Die Ludwigstrasse dient vorrangig zur Langstrasse der Fahrschleuse. Für Ludwig- und Langstrasse schlagen wir ein „Shared Space“ Konzept vor, in dem für PKW Höchstgeschwindigkeit (8 km/h) Langstrasse max. Tempo 30 (Ludwigstrasse) gilt und in dem Fußgänger und Radfahrer vorrangig sind. Ziel ist es das Tempo des Verkehrs im Wettbewerbgebiet zu reduzieren und damit gleichzeitig die Aufenthaltsqualität zu erhöhen (den Gehl. Feuerwehrrufe können jeweils über die Lang- und Ludwigstrasse erfolgen). Die Wohnungen werden zu großen Teilen mit einem Laubengangsystem erschlossen, wobei die Laubengänge als kommunikative Außenräume entwickelt werden, die jeweils mit den Tagesräumen verknüpft werden. Die Gebäudetypen der Langstrasse sind über den gemeinschaftlichen Nutzungsmitteln im EG angeordnet werden. Die Höfler sind der Langstrasse werden über den Verbindungsbaukörper im Hof erschlossen, der den Gemeinschaftscharakter der Wohnformen unterstützt.

MOBILITÄTSKONZEPT Für den schwierigsten Part des Mobilitätskonzepts, das Auto, wird ein konsequentes Carsharingangebot vorgeschlagen. Ein Fahrzeugpool vom Zweifler über das Lastenrad bis zum Transporter erlaubt, mit unterschiedlichem Antriebsangebot, zum einen eine städtische Reduzierung der Stadtpolitik und stellt zum anderen die einzige zukunftsfähige Variante für den Individualverkehr dar. Alle Bewohner müssen sich entsprechend bereit erklären, dieses Mobilitätsangebot anzunehmen. Dies würde auch dem Modellerkriter des Projektes Rechnung tragen. Die Dimension der Teilfrage wird passgenau auf das Carsharingangebot ausgelegt und gemeinsam mit einem Carsharinganbieter entwickelt. Ergänzt wird das Mobilitätskonzept mit einem ausserordentlich attraktiven Angebot für Fahrradabstellplätze mit Lademöglichkeiten, in besonderem Maße begünstigt wird sich die gute Anbindung des ÖPNV mit Bus und Bahn aus, die durch eine qualifizierte Nahmobilitätskonzepte ersetzt wird. Die Mobilitätskonzepte sind das Angebot mit E-Bikes, Lastenrädern und Leihfahrrädern ab. Das Mobilitätskonzept setzt den Anspruch des Modellprojektes „Waldenser Mitte“ um.

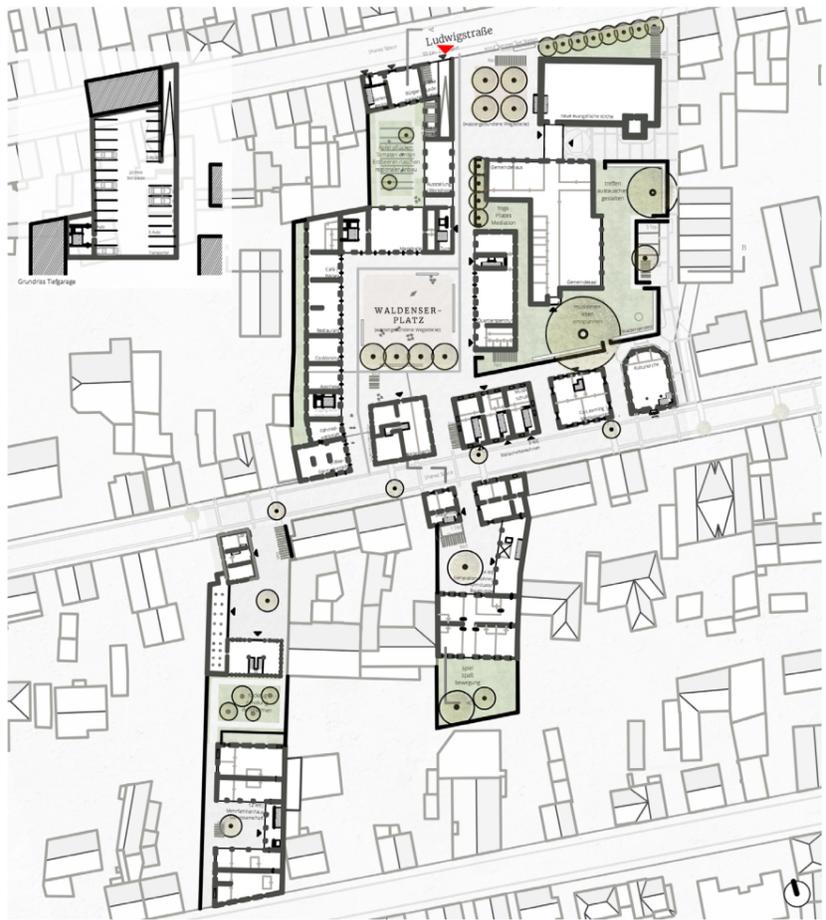
NACHHALTIGKEIT DER KONZEPTION An erster Stelle steht für uns mit der Intention der „Neuen Mitte“ die Idee der sozialen Stadt, deren Mitte ein Raum für die Gemeinschaft darstellt und der sozialen Nachhaltigkeit dient. Die Nachhaltigkeit der Gebäude beginnt mit der Bewahrung des Bestandes mit der darin enthaltenen „Grauen Energie“ soweit als möglich und soweit es für die notwendige städtebauliche Entwicklung sinnvoll ist. Erhalt vor Abruch. Die räumliche Konzeption der Neubauten hat das Ziel bestmögliche Strukturen zu entwickeln, die für einen möglichst langen Lebenszyklus der Gebäude geeignet sind. Die Anforderungen an Wohn- und Gewerbenutzungen ändern sich in einem Zyklus von 15-25 Jahren. Vor diesem Hintergrund erlauben die soliden Baumaterialien Nutzungswendungen und damit eine hohe Lebensdauer. Die Tragstruktur entsteht dabei als Stahlbeton, bzw. Holz Stahlbeton Hybridkonstruktion. Für die Gebäudehöhen schlagen wir vorgefertigte Holzkonstruktionen vor, die mit einem dauerhaften Fassadenmaterial belagert werden. Teile der Fassaden werden vor als Stumpfenmassale ausblenden, den wir aus dem Aushub der Teilfrage gewonnen werden. Die aus dem Abruch gewonnenen Baustoffe werden vor Ort recycelt und für Umlaufbau, Betonabträge und/oder als unedler wiederverwendend (Bauwerk) in den Bauprozess integriert. Dabei wird der ökologische und ökonomische Anspruch des Projektes als Modellprojekt verknüpft werden müssen. Der zentrale Ansatz der Bauleistungsreduzierung ist mit den derzeitigen CO2 Preisen und Lohnkosten nicht ohne weiteres realisierbar. Eine etwaige CO2 Steuer wird die Wettbewerbsfähigkeit dieses Ansatzes unterstützen.



Treffpunkt Waldenser Mitte | zusammen leben - arbeiten - wohnen



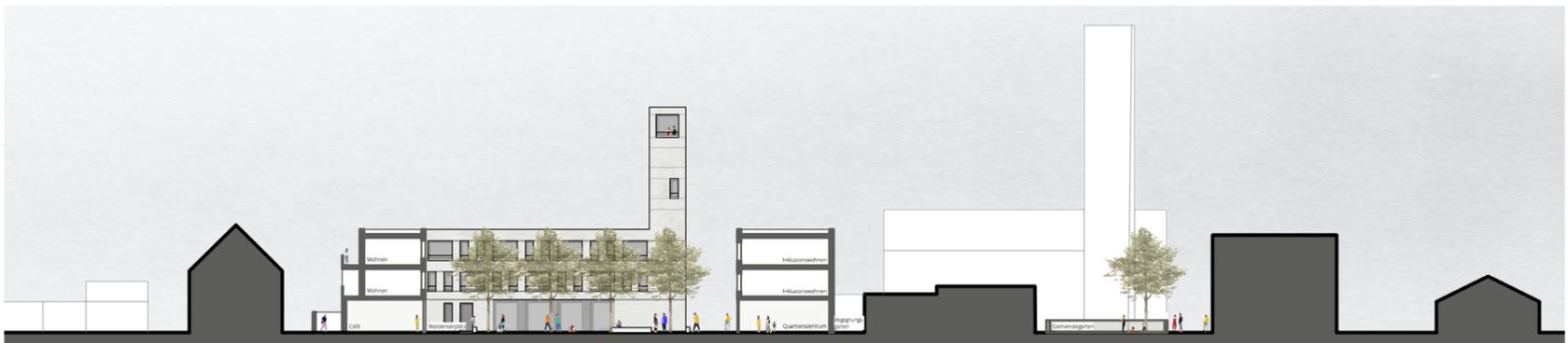
Nachhaltiges und Klimaneutral



Städtebaulicher-architektonischer Konzept Erdgeschoss - Grundriss Teilfrage | 1:500



Shared Space Langstraße | Fahrrad- und fußgängerfreundliche Verkehrsfläche



Schnitt B-B | 1:200 wohnen für alle am Waldenserplatz



Ansicht Langstraße Nordseite | 1:200 stärkung der gebäudehohen grund form

Waldenser Mitte

Städtebaulicher-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit Ideenteil



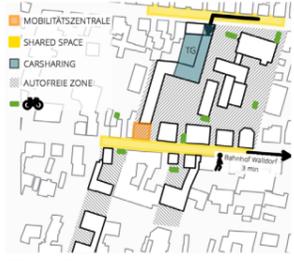
Städtebauliches Leitbild | erhalten - rücheln - weiterbauen



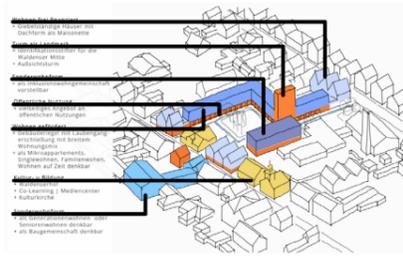
Freiraumkonzept | städte - grün - platz



Integration in die umgebende Struktur | erste reihe - zweite reihe



Mobilitäts- und Erschließungskonzept | autofreie stadtmitte

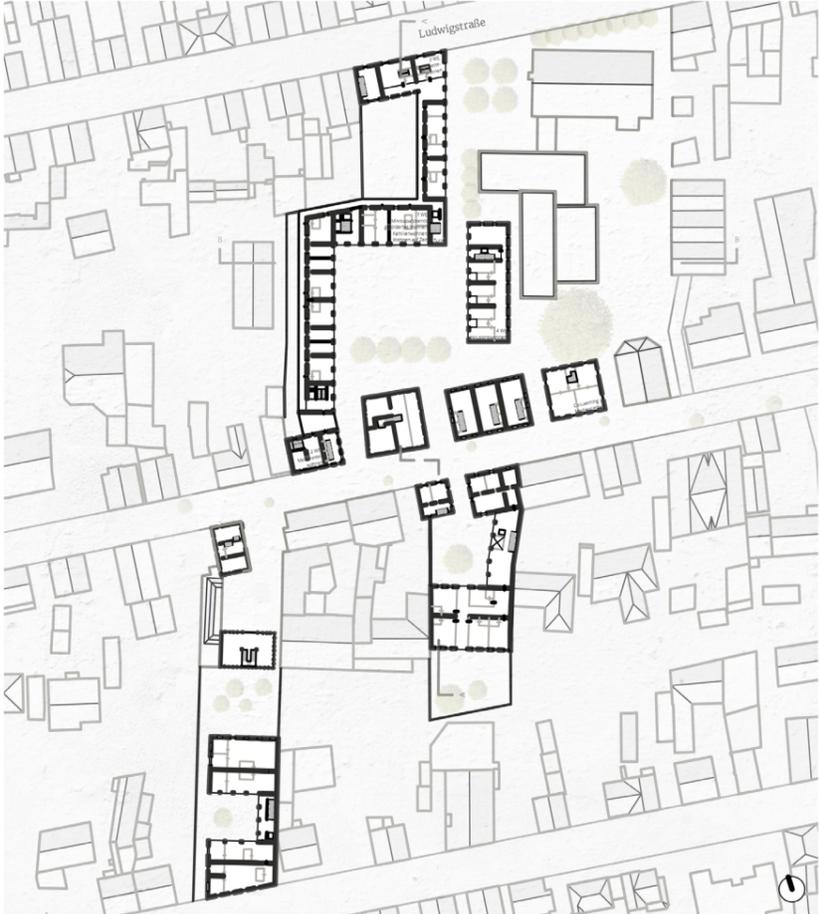


Nutzungsgleichung

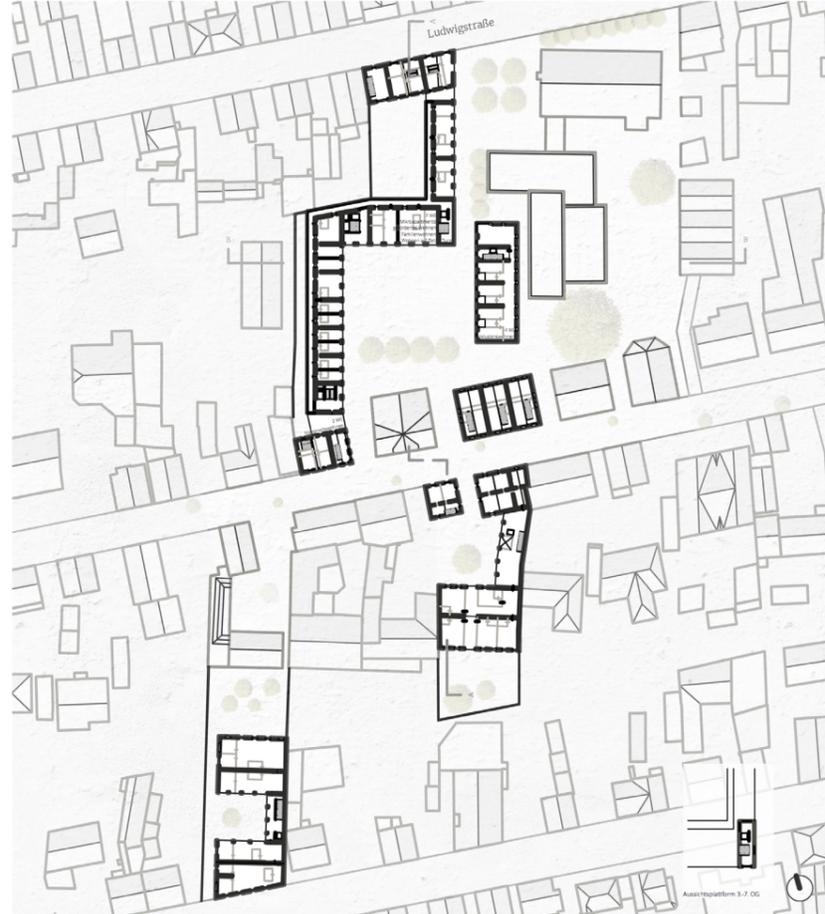


Ansicht Langstraße Südseite | 1:200

Generationsmischungen



Städtebauliche architektonisches Konzept 1 Obergeschoss | 1:500



Städtebauliche architektonisches Konzept 2 Obergeschoss | 1:500



Schnitt AA', 1:200

Wandige Quartiersmitte



Ansicht Langstraße Südseite | 1:200

Stärkung der gebestrichigen Grundchemie - aufbau ins Quartier

E1 Städtebauliches Leitbild

Das städtebauliche Leitbild greift zunächst die eigenartige schräge Ordnung der Parzellen auf. Der Platzraum der Waldenser Mitte folgt dieser Ordnung und bildet das neue Zentrum. Ein Turm zentriert den Stadtraum, erzeugt Orientierung und ist Identifikationsmerkmal, Aussichtsplattform und Gesicht der neuen Mitte. Die Platzrandbebauung erfolgt dreigeschossig. Dabei orientieren sich die Baukörper mit den Räumen, die der Gemeinschaft dienen, bewußt in Richtung Platzmitte. Bäume und Sitzbänke bilden die Mitte und machen den Platz zum Aufenthaltsort. Die Bebauung zwischen Langstrasse und Bahnstrasse folgt dem Prinzip des Strassendorfes Walldorf. Giebelständige Gebäude zur Strasse gewandt und traufständige »Scheunen« im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, mit Nebengebäuden verbunden. Das »Weiterbauen« ist Leitbild für unseren Vorschlag für die neue »Waldenser Mitte«. Der Anspruch einer modellhaften Entwicklung der neuen »Waldenser Mitte« erfordert eine breite Unterstützung und muss gemeinsam mit den BewohnerInnen, NachbarInnen und NutzerInnen entwickelt werden (partizipative Stadt).

E2 Grün- und Freiraumkonzept

Der Entwurf verfolgt den Ansatz versiegelte Flächen zu minimieren und Vegetationsräume stadtverträglich zu maximieren. Dies im Idealfall mit dem Anspruch einer Permakultur, die auf den Ort reagiert, beobachtet und nach und nach entwickelt wird. Der Waldenserplatz erhält vier schattenspendende Stadtbäume, die den zentral gelegenen Raum als wassergebundene Fläche im Süden abgrenzen. Vier Sitzbänke fassen die Platzfläche und unterstützen die Raumbildung. Das anfallende Regenwasser wird an der Platzoberfläche in Rinnen geführt und über Rigolen am Rand des Stadtplatzes dem Grundwasser zugeführt. Für die Flachdächer der Neubauten schlagen wir eine intensive Dachbegrünung mit hohem Wasserspeichervermögen und einer möglichst großen Biodiversität vor. Während Teile des Stadtplatzes für Zwecke der Anlieferung und Feuerwehrezufahrt als steinerne Flächen ausgeführt werden, erscheinen der erweiterte Kulturgarten und der heute versiegelte Bereich östlich des Gemeindezentrums im Ideenteil als Gemeindegarten, ein kleiner Stadtpark, der parallel zum Stadtplatz Langstrasse mit Ludwigstrasse verbindet und zusätzlich mit dem Stadtplatz verknüpft wird.

E3 Erschließungskonzept

Der Stadtplatz ist nicht nur neue Mitte sondern auch Erschließungsraum. Soweit möglich, werden von hier aus die umliegenden Gebäude erschlossen. Öffentliche und private Nutzungen erhalten ihre Adresse am Platz. Das gesamte Wettbewerbsgebiet zwischen Langstrasse und Ludwigstrasse bleibt autofrei. Für die Nutzung von PKW schlagen wir die konsequente Umsetzung eines Carsharingkonzeptes vor. Dabei kann mit einem PKW / 15 Personen gerechnet werden. Die Carsharingstellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen, die über die Ludwigstrasse erschlossen wird. Die sehr gute Anbindung des Areals an den ÖPNV unterstützt diesen Ansatz. Die Ludwigsstrasse dient vorrangig zur Langstrasse der Fahrerschliessung. Für Ludwig- und Langstrasse schlagen wir ein »Shared Space« Konzept vor, in dem für PKW Schrittgeschwindigkeit (6 kmh) Langstrasse max. Tempo 30 (Ludwigstrasse) gilt und in dem Fahrräder und Fussgänger vorrang haben. Ziel ist es das Tempo des Verkehrs im Wettbewerbsbereich zu reduzieren und damit gleichzeitig die Aufenthaltsqualität zu erhöhen (Jan Gehl).

Feuerwehrezufahrten können jeweils über die Lang- und Ludwigstrasse erfolgen. Die Wohnungen werden zu großen Teilen mit einem Laubengangprinzip erschlossen, wobei die Laubgänge als kommunikative Aussenräume entwickelt werden, die jeweils mit den Tagesräumen verknüpft werden. Die Giebelständigen Häuser beinhalten Maisonettetypen die über den gemeinschaftlichen Nutzungen im EG angeordnet werden. Die Hofstypen südlich der Langstrasse werden über den Verbindungsbaukörper im Hof erschlossen, der den Gemeinschaftscharakter der Wohnformen unterstützt.

E4 Mobilitätskonzept

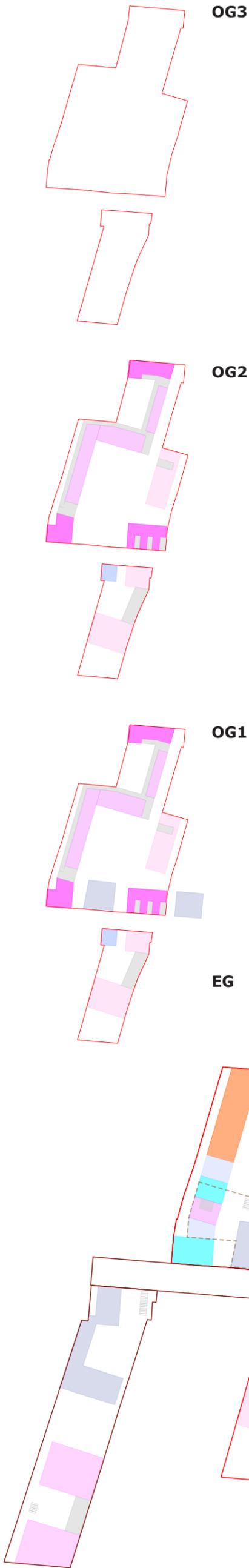
Für den schwierigsten Part des Mobilitätskonzeptes, das Auto, wird ein konsequentes Carsharingangebot vorgeschlagen. Ein Fahrzeugpool vom Zweisitzer über das Lastenfahrrad bis zum Transporter erlaubt, mit unterschiedlichem Antriebsangebot, zum einen eine drastische Reduzierung der Stellplätze und stellt zum anderen die einzige zukunftsfähige Variante für den Individualverkehr dar. Alle Bewohner müssen sich entsprechend bereit erklären, dieses Mobilitätsangebot anzunehmen. Dies würde auch dem Modellcharakter des Projektes Rechnung tragen. Die Dimension der Tiefgarage wird passgenau auf das Carsharingangebot ausgelegt und gemeinsam mit einem Carsharinganbieter entwickelt. Ergänzt wird das Mobilitätskonzept mit einem ausreichenden und attraktiven Angebot für Fahrradstellplätze mit Lademöglichkeiten. In besonderem Maße begünstigend wirkt sich die gute Anbindung des ÖPNV mit Bus und Bahn aus, die durch eine qualifiziertes Nahmobilitätskonzept ersetzt wird. Die Mobilitätzentrale rundet das Angebot mit E-Bikes, Lastenfahrrädern und Leihfahrrädern ab. Das Mobilitätskonzept setzt den Anspruch des Modellprojektes »Walldenser Mitte« um.

E5 Erläuterung zur Nachhaltigkeit der Konzeption

An erster Stelle steht für uns mit der Intention der »Neuen Mitte« die Idee der sozialen Stadt, deren Mitte ein Raum für die Gemeinschaft darstellt und der sozialen Nachhaltigkeit dient. Die Nachhaltigkeit der Gebäude beginnt mit der Bewahrung des Bestandes mit der darin enthaltenen »Grauen Energie« soweit als möglich und soweit es für die notwendige städtebauliche Entwicklung sinnvoll ist. Erhalt vor Abruch. Die räumliche Konzeption der Neubauten hat das Ziel belastbare Strukturen zu entwickeln, die für einen möglichst langen Lebenszyklus der Gebäude geeignet sind. Die Anforderungen an Wohn- und Gewerbenutzungen ändern sich in einem Zyklus von 15-25 Jahren. Vor diesem Hintergrund erlauben die soliden Raumstrukturen Nutzungsänderungen und damit eine hohe Lebensdauer. Die Tragstruktur entsteht dabei als Stahlbeton, bzw Holz-Stahlbeton Hybridkonstruktion. Für die Gebäudehülle schlagen wir vorgefertigte Holzkonstruktionen vor, die mit einem dauerhaften Fassadenmaterial beplankt werden. Teile der Fassaden würden wir als Stampflehmfassade ausbilden, den wir aus dem Aushub der Tiefgarage gewinnen werden. Die aus dem Abbruch gewonnenen Baustoffe werden vor Ort recycelt und für Unterbauten, Betonzuschläge und / oder als unmittelbar wiederzuverwendendes Bauteil in den Bauprozess integriert. Dabei wird der ökologische und ökonomische Anspruch des Projektes als Modellprojekt verhandelt werden müssen. Der sinnvolle Ansatz der Baukostenreduzierung ist mit den derzeitigen CO2 Preisen und Lohnkosten nicht ohne weiteres realisierbar. Eine etwaige CO2 Steuer wird die Wettbewerbsfähigkeit dieses Ansatzes unterstützen.

 Soziale Nutzungen	 Grünflächen
 Einzelhandel	 Befestigte Freiflächen
 Musikschule	 Freiflächen nicht versiegelt
 Gastronomie	 Bebaute Fläche
 Sonstige Nutzungen	 bisheriger Bestand
 Sonderwohnform (z. B. gemeinschaftlich, gefördert)	
 Freifinanziertes Wohnen	
 Erschließung Wohnen	
 Erschließung Wohnen	

Analyse Flächen und Nutzungen



Teilnehmer Kennziffer	Realisierungsteil Kernbereich	Ideenteil I Kirch. Grundstücke	Ideenteil II Stadtmuseum	Ideenteil III Langstraße	1185
Flächenbilanz					
Umgriff	4863	3275	1565	928	
<i>davon</i>					
Bebaute Fläche	2285	1358	711	0	
Prüfwert Bebaute Fläche	2285	1358	711		
Unterbaute Fläche*	1237	0	0	0	
Prüfwert Unterbaute Fläche*	1237				
Freiflächen befestigt	1266	1050	562	928	
Prüfwert Freiflächen befestigt	1266	782	562	914	
Freiflächen nicht versiegelt	462	178	0	0	
Prüfwert Freiflächen nicht versiegelt	462	178			
Freiflächen begrünt	850	949	291	0	
Prüfwert Freiflächen begrünt	850	942	291		
Verkehrsflächen / Parkierungsflächen (o.i.)	13	38		0	
Prüfwert Verkehrsflächen / Parkierungsflächen (o.i.)	13	0			
Summe Flächen	4876	3573	1564	928	
Differenz zu Umgriff	12	298	-1	0	
Prüfwert Summe Flächen	4876	3260	1564	914	
Differenz zu Umgriff	13	-15	-1	-14	
GRZ	0,47	0,41	0,45	0,00	
Prüfwert GRZ	0,47	0,41	0,45	0,00	
Nutzungsbilanz (Geschossflächenanteile)					
Summe Geschossflächen Wohnnutzungen	6052	0	1353	0	
Prüfwert Summe Geschossflächen Wohnnutzungen	6106	0	1158	0	
Summe Geschossflächen sonstige Nutzungen	1989	287	507	0	
Prüfwert Summe Geschossflächen sonstige Nutzungen	1363	1510	455	0	
Summe Geschossflächen	8041	287	1860	0	
Prüfwert Summe Geschossflächen	7469	1510	1613	0	
Summe Tiefgaragenflächen	895	0	0	0	
Prüfwert Summe Tiefgaragenflächen	895				
GFZ	1,65	0,09	1,19	0,00	
Prüfwert GFZ	1,54	0,46	1,03	0,00	
Stellplatznachweis					
PKW-Stp. in Tiefgaragen (TG-PKW-Fläche/30)	28				
Fahrrad-Abst. in Tiefgaragen (TG-Frd-Fläche/1,25)	48				
Oberirdische PKW-Stellplätze (Zählung)	1,00	3	0	0	
	1	3			
Oberirdische Fahrradabstellplätze (Zählung)	46	36	20	0	
	46	36	20		
Baumstandorte					
Baumstandorte (inkl. Bestand, Zählung)	14	15	6	4	
	14	15	6	4	



STÄDTBAULICHES LEITBILD.

Das Wertebereichsgebiet rund um den Waldenser Hof ist geprägt durch seine kleinstädtischen Strukturen und deren Maßstäblichkeit. Gestaltprägend sind hier die trauf- und giebelständigen Gebäude, die in ihrer Form und Dimension die Umgebung definieren. Der städtebauliche Entwurf greift die vorhandenen Bauprogramme auf, knüpft an die bestehenden Strukturen an und interpretiert sie in ihren jeweiligen Nutzungszusammenhängen neu.

Ein Spiel aus Engen und Weiten / aus Gassen und Plätzen definiert das städtebauliche Leitbild. Es ergeben sich abwechslungsreiche Raumfolgen, interessante Blockabfolgen und Wegeverbindungen, sowie einladende, gemeinsame Orte. Die neuen Gebäude bestehen ortstypisch aus zwei- und dreigeschossigen Baukörpern mit Satteldächern. Diese werden geschickt angeordnet, so dass eine klare Trennung zwischen öffentlichen Plätzen und Gassen und privaten Rückzugsräumen entsteht. Die Fassaden der ablesbaren Einzelhäuser werden differenziert gestaltet.

Das Gesamt-Areal wird als Waldenser Mitte verstanden. Neben dem zentralen, neuen Kulturplatz besteht die neue Mitte aus weiteren miteinander vernetzten Plätzen. Der Kulturplatz, als wichtigster, zentraler Gemeinschaftsort öffnet sich zur Langstraße und bindet diese in das öffentliche Leben ein. Hier befinden sich zahlreiche kulturelle, wie öffentliche Funktionen, die den Platz und das zentrale Geschehen beleben. Der neue Platz kann multifunktional bespielt und genutzt werden. Am neuen Generationenplatz treffen sich Jung und Alt. Neben einem Generationentreff, einer Seniorenresidenz und einem Spielplatz befindet sich hier der Eingang in die Kirche und das Gemeindehaus. Der in das Gesamtkonzept einbezogene Kirchplatz und das Museumsplätzchen komplettieren die neue gemeinsame Mitte.

Diverse Wohnformen stehen für ein integratives, soziales, sowie belebtes Wohnareal. Der Wohnungsmix ist vielfältig und reagiert auf künftige, gesellschaftliche Veränderungen. Verschiedene Wohnungsgrößen und -formen sprechen zahlreiche Bevölkerungsklassen in verschiedenen Lebensphasen an und begünstigen die soziale Durchmischung des Ortes. Kulturelle und öffentliche Einrichtungen vernetzen die Bewohner und stärken die Gemeinschaft Waldorfs. Neben den gewöhnlichen Nutzungen im Waldenser Hof, der Musikschule, dem Museum und dem Multifunktionsraum, tragen Nutzungen wie eine örtliche Gastronomie, ein Mehrgenerationentreff, Work & Living-Konzepte, ein BikeStop, sowie eine Pilger-Pension zur Belebung und Identifikation der neuen Mitte bei.

GRÜN- UND FREIRAUMKONZEPT.

Im Gegensatz zur bestehenden, durch enge Straßenzüge geformten Situation, wird die neue Mitte Waldorfs durch zwei neue Platzsituationen geprägt, welche sich bewusst zur Lang- und Ludwigstraße öffnen. Diese beiden neuen Plätze, der Kultur- und Generationenplatz, erhalten einen eigenständigen Charakter und fügen sich in das städtebauliche Gesamtbild Waldorfs ein. Zusammen mit dem bereits bestehenden Platz zwischen den beiden Kirchen entsteht ein Dreieck unterschiedlicher Freiräume, die durch Fußgängerbereiche in Form von Gassen miteinander vernetzt werden. Um den motorisierten Verkehr zu bremsen, wird eine einseitige Überpflasterung der Fahrbahnen und die Neuordnung der Straßenummaure als Shared-Space-Zonen vorgeschlagen.

Der Generationenplatz, zwischen der evangelischen Kirche und dem neuen Generationentreff wird als Treffplatz für Jung und Alt definiert und fungiert als Entree zur neuen Mitte. Hier sind Spiel- und Ausstattungselemente für unterschiedlichste Altersgruppen vorgesehen, die eine Kommunikation der Generationen ermöglicht.

Der Kulturplatz als Öffnung zur Langstraße bildet das urbane Zentrum des neuen Areals und ermöglicht eine Vielzahl an Nutzungen, wie z.B. kleine Konzerte oder Kunstveranstaltungen. Eine neue gastronomische Einrichtung, sowie der bestehende Waldenserhof beleben den Platz zusätzlich. Eine großzügige Bühne mit Satteldach und das bodenbündige Wasserpflanzbecken bilden den lebendigen Schwerpunkt des Kulturplatzes und sorgen für Kühlung an heißen Sommertagen. Ein einseitiger Bodenbelag aus einem Natur- und Betonsteinpflaster prägt die Platz- und Straßenummaure der neuen Mitte sowie der Lang- und Ludwigstraße und schafft eine gestalterische Verbindung zum Heimatmuseum.

ERSCHLIESSUNGSKONZEPT.

Für einen qualitativen Aufenthalt, für die Erholung und Verknüpfung ihrer Bürger wird die Waldenser Mitte in ihrem Zentrum grundsätzlich autofrei ausgebaut. Wegenetze für Fußgänger und Radfahrer stehen klar im Fokus, Plätze und Gassen laden zum Flanieren und Verweilen ein.

Die flankierenden Verkehrsverbindungen Lang- und Ludwigstraße werden verkehrsbefähigt. Falls gewünscht, könnte die Langstraße als Fahrradstraße und für den PKW-Verkehr nur für Anlieger geplant werden. An der Ludwigstraße befindet sich die Ein- und Ausfahrt für die nördliche Tiefgarage. Die südliche, kleinere Tiefgarage wird flächeneffizient über einen Autoaufzug im Innenhof angefahren. Bei der Auslösung der unterirdischen Garagen wird auf eine möglichst geringe Flächenversiegelung geachtet. Während die Erschließung der Wohnungen von Seiten der öffentlichen Straßen und Gassen erfolgt, bilden die geschützten, hiervon abgetrennten Freibereiche private Rückzugsorte aus. Öffentliche Nutzungen werden direkt von den belebten Plätzen aus besucht. Sämtliche Erschließungen werden barrierefrei mit Rampe oder Aufzug ausgebaut.

MOBILITÄTSKONZEPT.

Ziel ist es zukunftsfähige und variable Formen des Wohnens und der Fortbewegung zu etablieren. Durch neue, flexible Wohnformen und erweiterte Mobilitätsangebote, wie intelligente Infrastrukturen und Sharing-Modelle, kann der Bedarf an Individualverkehr insgesamt gemindert werden. So kann durch „Work & Living“ Wohnkonzepte, welche das Arbeiten innerhalb der eigenen vier Wände ermöglichen, der Pendelbedarf der Selbstständigen reduziert werden. Auch die Kombination aus Wohnen & Leben, also das Wohnen direkt an den gemeinschaftlichen Nutzungen fördert die Reduzierung des Individualverkehrs. Die Nähe zum Waldorfer Bahnhof, die gute Anbindung an das attraktive ÖPNV-Netz und die sehr guten Fuß- und Radwegverbindungen komplettieren das vorgeschlagene Konzept.

Die für die Wohnungen notwendigen Kfz-Stellplätze, Car- und Bikesharing Stellplätze, Stellplätze für E-Parker und Fahrradstellplätze finden in den Tiefgaragen und teilweise oberirdisch ihren Platz. Weitere Stellplätze und Sharingstationen können auf dem Museumsgrundstück im Idealfall nachgewiesen werden. Neben klassischen Fahrradstellplätzen werden zusätzliche Stellplätze für E-Bikes und Lastenradfahrer angeboten.

ERLÄUTERUNG ZUR NACHHALTIGKEIT DER KONZEPTION.

Energetisch nachhaltig: Es wird ein gesamtheitliches Quartierskonzept angestrebt. Mit Photovoltaikstrom betriebene Wärmepumpen kühlen und heizen die einzelnen Wohn- und Nutzungseinheiten. Die Wärme wird über das Quartier verteilte Erdsonden entzogen (heizen), oder zugeführt (kühlen). Der Photovoltaikstrom kann auch für E-Autos und E-Bikes benutzt werden, oder überschüssiger Strom in das Netz eingespeist werden.

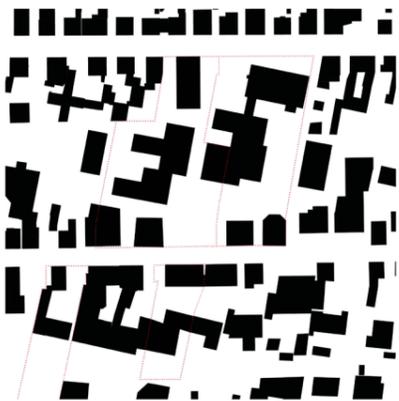
Baulich nachhaltig: Eine Hybrid-Bauweise aus Stahlbeton-Skelettbau und Holz-Leichtbau sorgt für stützenfreie Grundrisse und ressourcensparendes Bauen. Stahlbetonbauteile sorgen für eine notwendige Bauteilmasse, Holz-Außen- wie Innenwände fördern das CO₂-neutrale Bauen. Einfach mögliche Umbauszenarien sorgen für eine Flexibilität in der späteren Nachnutzung. Leicht demontierbare Bauteile, recyclefähige Materialien, wie Ziegel, oder hinterlüftete Holzfaszaden komplettieren die bauliche Flexibilität in der späteren Sanierung und fördern ein geschlossenes „Cradle to Cradle“.

Nachhaltig im Freiraum: Wenig versiegelte Flächen, heimische Pflanzen und schattenspendende Bäume, und Retentionflächen sorgen für ein angenehmes Quartiersklima. Vorhandene Bäume können weitestgehend erhalten werden. Zusätzliche Grauwassernutzung über Zisternen reduzieren den allgemeinen Wasserbedarf.

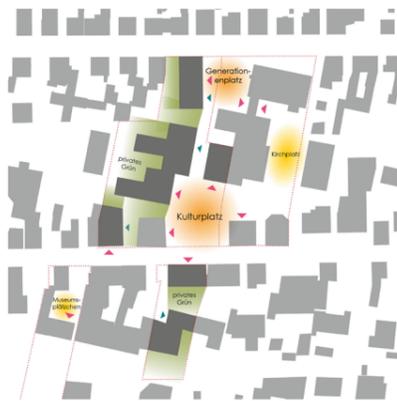
Sozial + gestalterisch nachhaltig: Diverse Wohnformen sorgen für eine soziale Durchmischung. Wohnen, Leben und Arbeiten am Ort sorgen für eine soziale Identifikation. Eine identitätsstiftende Architektur, eine Diversität in der Fassadengestaltung und hochwertige, wie natürlich alternde Materialien sorgen für eine anhaltende Akzeptanz.



Perspektive Kulturplatz



Integration in die Umgebung



öffentliche Plätze + private Grünräume



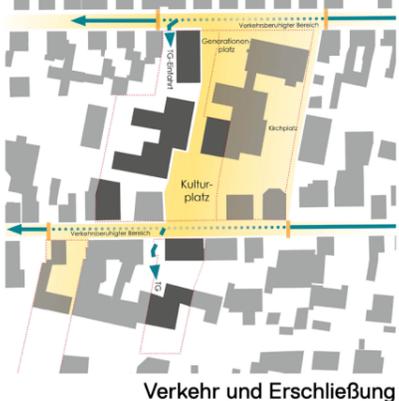
Erdgeschoss 1 : 500



Belebung der Plätze durch öffentliche Nutzungen



Diverse Wohnformen



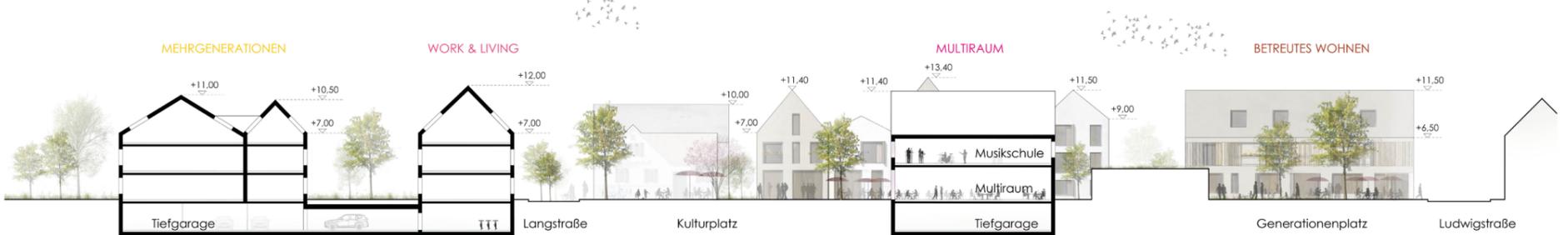
Verkehr und Erschließung



Rad- und Fußwegvernetzung



Ansicht_Ludwigstraße 1 : 200



Schnitt_Ansicht_B_B_Kulturplatz 1 : 200



BA 1
Abriss Bestand / Neubau TG + Gebäude



BA 2
Abriss Bestand / Neubau TG + Gebäude



BA 3
Neubau Plätze + Straßen



Lageplan_1 : 1000



Perspektive Generationenplatz



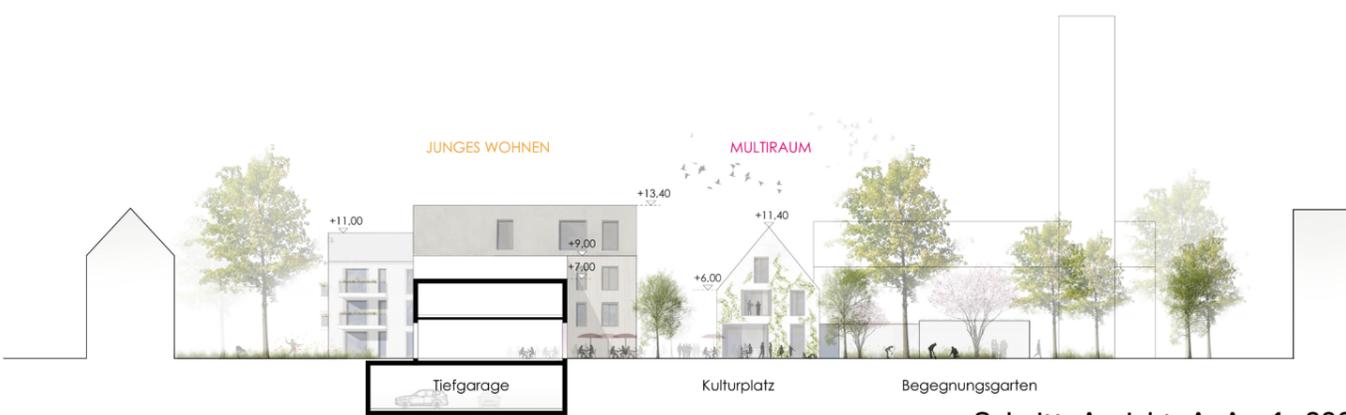
1. Obergeschoss _ 1 : 500



2. Obergeschoss _ 1 : 500



Tiefgarage _ 1 : 500



Schnitt_Ansicht_A_A _ 1 : 200



Ansicht_Langstraße _ 1 : 200

NACHHALTIGKEIT DER KONZEPTION

GESTALTERISCHE NACHHALTIGKEIT

- Identitätsstiftende Architektur führt zu hoher Akzeptanz
- Architektur abgestimmt auf den Ort
- Diversität innerhalb des Neubaugebietes
- Hochwertige, natürliche und natürlich alternde Materialien für eine Langlebigkeit der Architektur



BAULICHE NACHHALTIGKEIT

- Hybridbauweise aus einem Stahlbeton Skelettbau und Holzleichtbauwänden
- flexibler Umbau / Umnutzung durch stützenfreie Grundrisse
- leicht recycelbare Materialien und Verbindungen, Ziegel und Holzfassaden



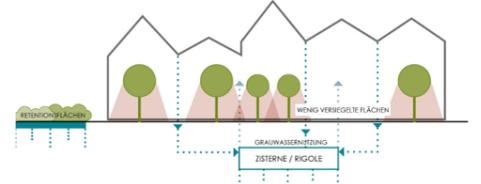
SOZIALE NACHHALTIGKEIT

- Diverse Wohnformen führen zu einer Durchmischung des Gebietes
- Wohnen, Leben und Arbeiten an einem Ort führen zu einer sozialen Identifikation
- Mehrgenerationen, Durchmischung von Wohnformen wie Familien, Paare, Singles können von Synergieeffekten profitieren
- Work & Living Konzepte reduzieren die Notwendigkeit von Mobilität



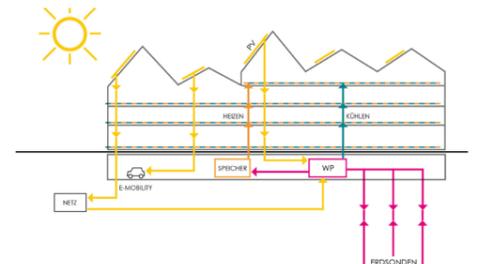
GRÜNRAUMKONZEPT

- Wenig versiegelte Flächen
- Heimische Pflanzen und großkronige Bäume
- Schattenspendende Bäume
- Retentionsflächen in den Grünflächen
- Zisterne/Rigole als Wasserspeicher und Grauwassernutzung



ENERGIEKONZEPT

- Strom durch Solarenergie
- Wärmepumpe betrieben durch Solarstrom
- E-Mobilität betrieben durch Solarstrom
- Kühlen und Heizen mit Erdsonden



E1 Städtebauliches Leitbild

Das Gebiet rund um den Waldenser Hof ist geprägt durch seine kleinstädtische Maßstäblichkeit. Gestaltprägend sind die trauf- und giebelständigen Gebäude, die in ihrer Form und Dimension die Umgebung definieren. Der städtebauliche Entwurf greift die bestehenden Bautypologien und Strukturen auf und interpretiert Sie in Ihren jeweiligen Nutzungszusammenhängen neu. Ein Spiel aus Gassen und Plätzen definiert das städtebauliche Leitbild. Es ergeben sich abwechslungsreiche Raumabfolgen, interessante Blickbezüge und Wegeverbindungen, sowie einladende, gemeinsame Orte. Die neuen Gebäude bestehen ortstypisch aus zwei- und dreigeschossigen Baukörpern mit Satteldach. Diese werden geschickt angeordnet, so dass eine klare Trennung zwischen öffentlichen Plätzen und privaten Rückzugsräumen entsteht. Die Fassaden der ablesbaren Einzelhäuser werden differenziert gestaltet.

Das Gesamt-Areal wird als Waldenser Mitte verstanden. Neben dem zentralen, neuen Kulturplatz besteht die neue Mitte aus weiteren miteinander vernetzten Plätzen. Der Kulturplatz, als wichtigster Gemeinschaftsort, öffnet sich zur Langstraße und bindet diese in das öffentliche Leben ein. Hier befinden sich kulturelle, wie öffentliche Funktionen, die den Platz und das zentrale Geschehen beleben. Am neuen Generationenplatz treffen sich Jung und Alt. Neben einem Generationentreff, einer Seniorenresidenz und einem Spielplatz befindet sich hier der Eingang in die Kirche und das Gemeindehaus. Der in das Gesamtkonzept einbezogene Kirchplatz und das Museumsplätzchen komplettieren die neue gemeinsame Mitte.

Diverse Wohnformen stehen für ein integratives, soziales, sowie belebtes Wohnareal. Der Wohnungsmix ist vielfältig und reagiert auf künftige, gesellschaftliche Veränderungen. Verschiedene Wohnungsgrößen und -formen sprechen zahlreiche Bevölkerungsschichten in verschiedenen Lebensphasen an und begünstigen die soziale Durchmischung des Ortes. Kulturelle und öffentliche Einrichtungen vernetzen die Bewohner und stärken die Gemeinschaft Walldorfs.

E2 Grün- und Freiraumkonzept

Im Gegensatz zur bestehenden, durch enge Straßenzüge geformten Situation, wird die neue Mitte durch zwei neue Platzsituationen geprägt, welche sich bewusst zur Lang- und Ludwigstraße öffnen. Diese beiden neuen Plätze, der Kultur- und Generationenplatz, erhalten einen eigenständigen Charakter und fügen sich in das städtebauliche Gesamtbild Walldorfs ein. Zusammen mit dem bereits bestehenden Platz zwischen den beiden Kirchen entsteht ein Dreiklang unterschiedlicher Freiräume, die durch Fußgängerbereiche in Form von Gassen miteinander verknüpft werden. Um den motorisierten Verkehr zu bremsen, wird eine einheitliche Überpflasterung der Fahrbahnen und die Neuordnung der Straßenräume als Shared-Space-Zonen vorgeschlagen.

Der Generationenplatz, zwischen der ev. Kirche und dem neuen Generationentreff wird als Treffplatz für Jung und Alt definiert und fungiert als Entrée zur neuen Mitte. Hier sind Spiel- und Ausstattungselemente für unterschiedlichste Altersgruppen vorgesehen, die eine Kommunikation der Generationen ermöglichen.

Der Kulturplatz als urbanes Zentrum des Areals weist eine Varianz an Nutzungen auf, z.B. kleine Konzerte, Kunstveranstaltungen. Eine gastronomische Einrichtung, sowie der Waldenserhof beleben den Platz zusätzlich. Eine großzügige Bühne mit Solitärbaum und das bodenbündige Wasserspiel bilden den lebendigen Schwerpunkt des Kulturplatzes und sorgen für Kühlung an heißen Sommertagen.

E3 Erschließungskonzept

Für einen qualitativen Aufenthalt wird die Waldenser Mitte in Ihrem Zentrum grundsätzlich autofrei ausgebildet. Wegenetze für Fußgänger und Radfahrer stehen klar im Fokus, Plätze und Gassen laden zum Flanieren und Verweilen ein. Die flankierenden Verkehrsanbindungen Lang- und Ludwigstraße werden verkehrsberuhigt. Falls gewünscht, könnte die Langstraße als Fahrradstraße und für den PKW-Verkehr nur für Anlieger geplant werden. An der Ludwigstraße befindet sich die Ein- / Ausfahrt für die nördliche Tiefgarage. Die südliche, kleinere Tiefgarage wird flächenoptimiert über einen Autoaufzug im Innenhof angefahren. Bei der Ausbildung dieser Garagen wird auf eine geringe Flächenversiegelung geachtet. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt von Seiten der Straßen und Gassen. Öffentliche Nutzungen werden direkt von den belebten Plätzen aus besucht. Sämtliche Erschließungen werden barrierefrei mit Rampe oder Aufzug ausgebildet.

E4 Mobilitätskonzept

Ziel ist es zukunftsfähige und variable Formen des Wohnens und der Fortbewegung zu etablieren. Durch neue, flexible Wohnformen und erweiterte Mobilitätsangebote, wie intelligente Infrastrukturen und Sharing-Modelle, kann der Bedarf an Individualverkehr gesenkt werden. So kann durch »Work & Living« Wohnkonzepte, welche das Arbeiten innerhalb der eigenen vier Wände ermöglichen, der Pendelbedarf reduziert werden. Auch die Kombination aus Wohnen & Leben, also das Wohnen direkt an den gemeinschaftlichen Nutzungen fördert die Reduzierung des Individualverkehrs. Die Nähe zum Walldorfer Bahnhof, die gute Anbindung an das ÖPNV-Netz und die sehr guten Fuß- und Radwegverbindungen komplettieren das vorgeschlagene Konzept.

Die für die Wohnungen notwendigen Kfz-Stellplätze, Car- und Bikesharing Stpl, Stpl für E-Parker und Fahrradstp. finden in den Tiefgaragen und teilweise oberirdisch ihren Platz. Weitere Stpl. und Sharingstationen können auf dem Museumsgrundstück nachgewiesen werden. Neben klassischen Fahrradstp. werden zusätzliche Stpl für E-Bikes und Lastenfahrräder angeboten.

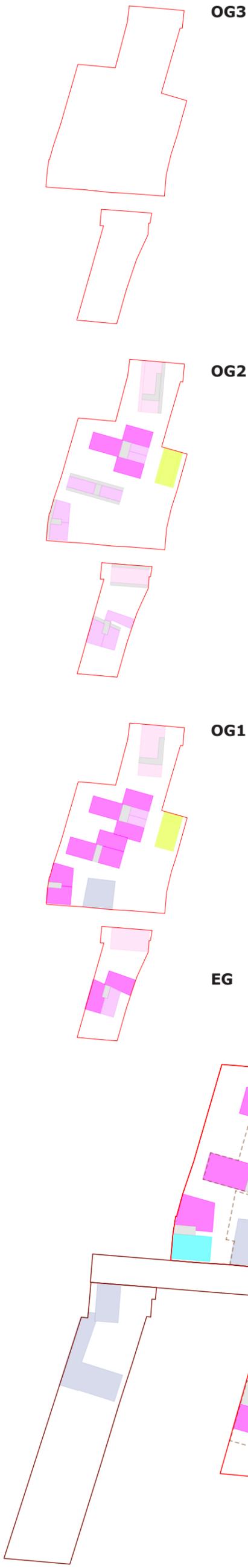
E5 Erläuterung zur Nachhaltigkeit der Konzeption

Energetisch nachhaltig: Es wird ein gesamtheitliches Quartierskonzept angestrebt. Mit PV-Strom betriebene Wärmetauscher kühlen und heizen die einzelnen Nutzungseinheiten. Die Wärme wird den über das Quartier verteilte Erdsonden entzogen (Heizen) oder zugeführt (Kühlen). Der PV-Strom kann für E-Autos und -Bikes benutzt werden, oder überschüssiger Strom in das Netz eingespeist werden. Baulich nachhaltig: Eine Hybrid-Bauweise aus Stahlbeton-Skelettbau und Holz-Leichtbau sorgt für stützenfreies und ressourcenoptimiertes Bauen. Stahlbetonbauteile sorgen für eine notwendige Bauteilmasse, Holz-Außen-, wie Innenwände fördern CO²-neutrales Bauen. Einfach mögliche Umbauten sorgen für Flexibilität bei späterer Nachnutzung. Leicht demontierbare Bauteile, recycelfähige Materialien, wie Ziegel, oder hinterlüftete Holzfassaden komplettieren die Flexibilität in der späteren Sanierung und fördern ein gewünschtes »Cradle to Cradle«.

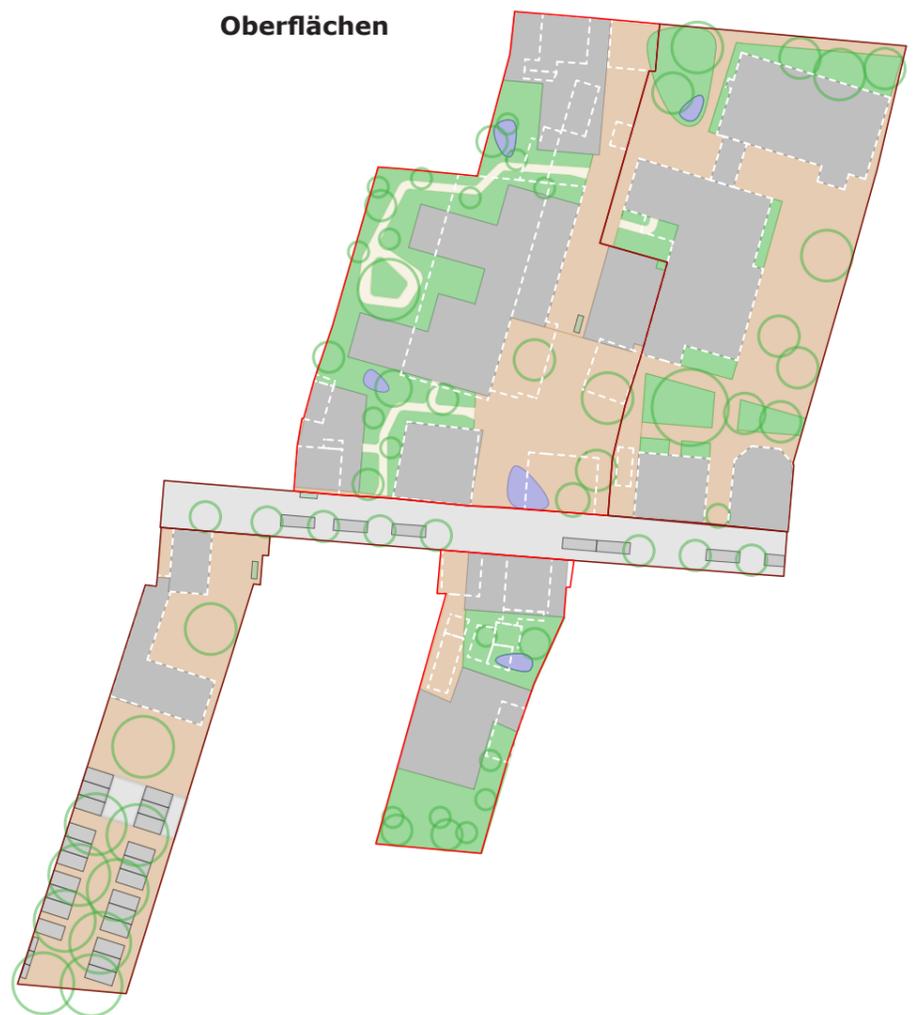
Nachhaltig im Freiraum: Wenig versiegelte Flächen, heimische Pflanzen, schattenspendende Bäume und Retentionsflächen sorgen für ein angenehmes Quartiersklima. Vorhandene Bäume können weitestgehend erhalten werden. Grauwassernutzung über Zisternen reduzieren den Wasserbedarf. Sozial + gestalterisch nachhaltig: Diverse Wohnformen sorgen für eine soziale Durchmischung. Wohnen, Leben und Arbeiten am Ort sorgen für eine soziale Identifikation. Eine identitätsstiftende Architektur, eine Diversität in der Fassadengestaltung und hochwertige, wie natürlich alternde Materialien sorgen für eine anhaltende Akzeptanz.

	Soziale Nutzungen		Grünflächen
	Einzelhandel		Befestigte Freiflächen
	Musikschule		Freiflächen nicht versiegelt
	Gastronomie		Bebaute Fläche
	Sonstige Nutzungen		bisheriger Bestand
	Sonderwohnform (z. B. gemeinschaftlich, gefördert)		
	Freifinanziertes Wohnen		
	Erschließung Wohnen		
	Erschließung Wohnen		

Analyse Flächen und Nutzungen



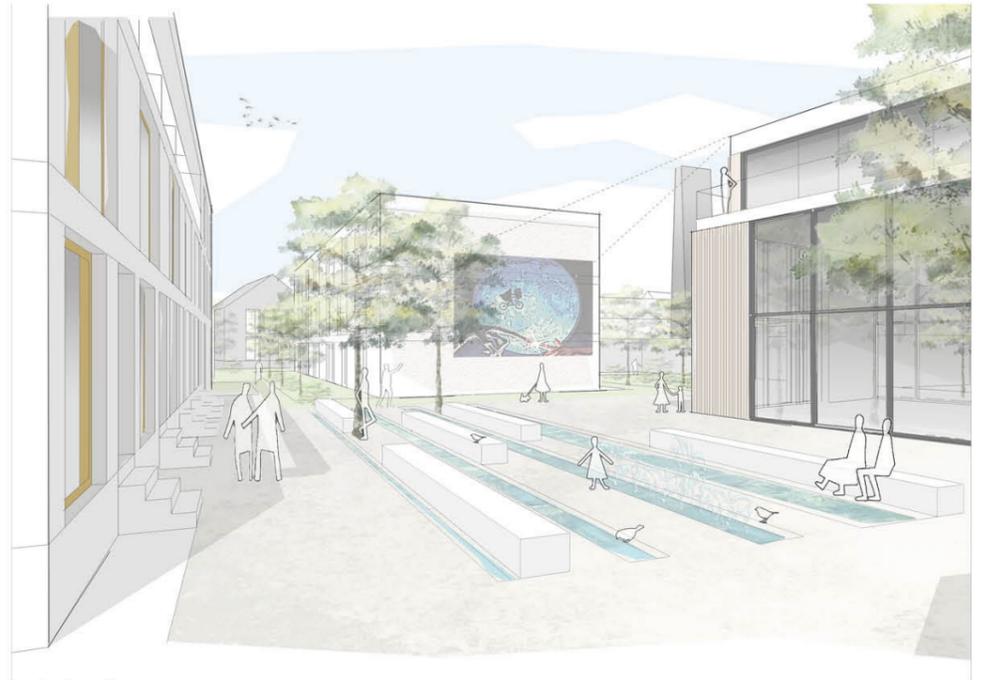
Teilnehmer Kennziffer	Realisierungsteil Kernbereich	Ideenteil I Kirch. Grundstücke	Ideenteil II Stadtmuseum	Ideenteil III Langstraße	1186
Flächenbilanz					
Umgriff	4863	3275	1565		928
<i>davon</i>					
Bebaute Fläche	2066	1350	277		0
Prüfwert Bebaute Fläche	2066	1335	277		
Unterbaute Fläche*	2889				
Prüfwert Unterbaute Fläche*	2889				
Freiflächen befestigt	1236	1586	1148		0
Prüfwert Freiflächen befestigt	1236	1338	1148		
Freiflächen nicht versiegelt	187	12	0		0
Prüfwert Freiflächen nicht versiegelt	187	12			
Freiflächen begrünt	1288	576	0		0
Prüfwert Freiflächen begrünt	1288	576			
Verkehrsflächen / Parkierungsflächen (o.i.)	0	576	139		928
Prüfwert Verkehrsflächen / Parkierungsflächen (o.i.)	0	0	139		914
Summe Flächen	4863	4125	1565		928
Differenz zu Umgriff	0	850	0		0
Prüfwert Summe Flächen	4863	3274	1564		914
Differenz zu Umgriff	0	-1	-1		-14
GRZ	0,42	0,41	0,18		0,00
Prüfwert GRZ	0,42	0,41	0,18		0,00
Nutzungsbilanz (Geschossflächenanteile)					
Summe Geschossflächen Wohnnutzungen	3629	0	0		0
Prüfwert Summe Geschossflächen Wohnnutzungen	4248	0	0		0
Summe Geschossflächen sonstige Nutzungen	897	1366	277		0
Prüfwert Summe Geschossflächen sonstige Nutzungen	896	2558	455		0
Summe Geschossflächen	4526	1366	277		0
Prüfwert Summe Geschossflächen	5144	2558	455		0
Summe Tiefgaragenflächen	1761	0	0		0
Prüfwert Summe Tiefgaragenflächen	1760				
GFZ	0,93	0,42	0,18		0,00
Prüfwert GFZ	1,06	0,78	0,29		0,00
Stellplatznachweis					
PKW-Stp. in Tiefgaragen (TG-PKW-Fläche/30)	50				
Fahrrad-Abst. in Tiefgaragen (TG-Frd-Fläche/1,25)	220				
Oberirdische PKW-Stellplätze (Zählung)	0,00	6	25		7
Oberirdische Fahrradabstellplätze (Zählung)	8	32	8		8
	8	32	8		8
Baumstandorte					
Baumstandorte (inkl. Bestand, Zählung)	31	16	10		8
	31	16	10		8



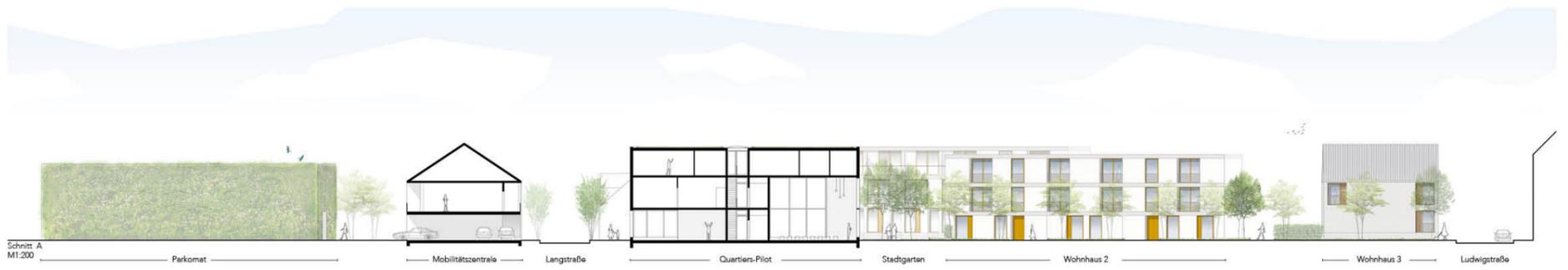
WALDENSER MITTE



Schwerzplan | M1:1000 A



Perspektive Quartiers-Platz



Schnitt A M1:200 Parkomat, Mobilitätszentrale, Langstraße, Quartiers-Pilot, Stadtgarten, Wohnhaus 2, Wohnhaus 3, Ludwigstraße



Schnitt B M1:200 Wohnhaus 1, Quartiers-Platz, Quartiers-Pilot, Stadtgarten, Pfarrgarten, Kirchplatz



Erdgeschoss | M1:500 A



1. Obergeschoss | M1:500

2. Obergeschoss | M1:500

Untergeschoss | M1:500



Leitgedanke
Die eigenwertigen dynamischen Entwicklungen der uns umgebenden ökologischen und soziokulturellen Faktoren verpflichten mehr denn je zum Überdenken konventioneller Formen des Zusammenlebens. Hier spielen bei unseren Überlegungen zu einer neuen vitalen und urbanen Stadtmitteln von Waldorf Entwicklungen wie die beginnende Mobilitätswende, stadtökologische Inhalte, wie die zunehmende Versiegelung der zur Verfügung stehenden Flächen, ein stetiges Wachstum der Bevölkerungsdichte und der daraus entstehenden Frage nach gemeinsam nutzbaren Flächen auch im Außenbereich eine entscheidende Rolle.

Der aktuell wahrnehmbare öffentliche Raum im Stadtzentrum Waldorfs beschränkt sich hauptsächlich auf den originären Verkehrsraum begrenzt durch einen Wechsel aus giebelständigen zweigeschossigen Einfamilienhäusern und den Einfahrtszonen zu den jeweils dahinterliegenden Höfen. Einige Ausnahmen in Form von schmalen Verbindungswegen zweier Strassenräume oder dem Kirchplatz, der sich zwischen der evangelischen und der Waldenser Kirche aufspannt, bilden hier eher eine schwer wahrnehmbare Ausnahme.

Anknüpfend an die vorhandenen räumliche Strukturen sollen bereits vorhandene Qualitäten gestärkt und weitergeschrieben werden.

Stadträumliche Struktur
Die Positionierung der neuen Baukörper erschließt sich aus der bewussten Anordnung von alternierenden miteinander verbundenen Plätzen unterschiedlicher Öffentlichkeit, Gestaltung und Nutzung.



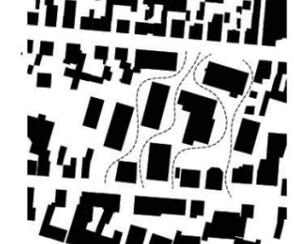
Von der Langstrasse aus öffnet sich die starre Struktur der umgebenden strassensseitigen Bebauung neben der Westfassade des Waldenser Hof zu einem ersten Platz, als Auftakt und Eingang zu der sich anschliessenden Platzabfolge. Hier befindet sich neben drei Stellplätzen für E-Autos sowie einem Behindertenstellplatz auch die Einfahrt zur reinen Fahrradgarage, die den Bedarf an Fahrradstellplätzen für das gesamte Quartier erfüllt.



Östlich des Waldenser Hof befindet sich ein erster neuer Baukörper, der mit seiner öffentlichen Nutzung gemeinsam mit dem Waldenser Hof das Herzstück der Waldenser Mitte bildet. Der neue „Quartierspilot“ befindet sich aus der Linie der strassensseitigen Bebauung zurückgesetzt, durch die transparenten baulichen Struktur verbindend, an der Gelenkstelle zwischen den neu entstehenden Plätzen und der bestehenden Freiraumstruktur des benachbarten kirchlichen Grundstücks.

Zur Langstrasse orientiert, befindet sich die Musikschule als eine Art Schaufenster zu den kulturellen Aktivitäten in der Waldenser Mitte. Darüber liegen Räume die als Co-Working Büroräume genutzt werden können und zwei große Wohngemeinschaften. Der verbliebende zweigeschossige zu allen Seiten weit geöffnete Raum dient als Veranstaltungsraum für die Waldenser Mitte. Als Quartiersplatz und zentraler Ort des Lebens der Waldenser Mitte öffnet sich ein Freiraum begrenzt von dem Waldenser Hof im Süden, dem Quartierspiloten im Westen und zwei neu entstehenden Wohngebäuden im Norden (Wohnhaus 2), sowie im Westen (Wohnhaus 1). Die Platzfassaden sind in ihrer Art und Gestaltung grundlegend unterschiedlich – die westliche Platzfassade ist geprägt durch die von dem Platz eingeschlossene, in das „Wohnhaus 1“ eingeschobenen Townhouses, die nördliche Fassade von dem „Wohnhaus 2“ ist geschlossen und dient auch als Projektionsfläche für „Open-Air“ Kino, auf der Ostseite öffnet sich auf großzügige Art die Fassade des Quartierspiloten zu dem dahinterliegenden Veranstaltungsraum und im Süden schließt der Waldenser Hof an.

Die Verbindung der einzelnen Plätze sind durch bewusst eingesetzte Blickbeziehungen gut ablesbar und ermöglichen eine gute Orientierung und Durchwegung.



Auf dem Quartiersplatz folgt im Nordosten anschliessend der Stadtgarten mit den z.T. bereits bestehenden Gemeinschaftsbeeten. Hier kann die bestehende Bepflanzung weitgehend erhalten und ergänzt werden. Der Platz des Stadtgartens definiert sich durch die Platzfassade von dem „Wohnhaus 2“ im Westen, der bestehenden Bebauung des Gemeindezentrums im Norden und im Osten, sowie der Fassade des Quartierspiloten im Süden.

Weiter in der Platzabfolge im Norden folgt der Gemeindeparkplatz der sich am nördlichen Ende des Quartiers, als Auftakt zur Ludwigstrasse öffnet. Dieser zweite Vorplatz wird im Osten von der imposanten Fassade der evangelischen Kirche und im Westen von dem neuen „Wohnhaus 3“ gefasst, das sich in seiner Gestaltung in abstrahierter Form an die umgebende Haustypologie anlehnt. Im rückwärtigen westlichen Bereich der drei Wohnhäuser befinden sich Privatgartenanteile aber auch eine Durchwegung und ein Quartiersspielfeld, etwas weniger öffentlich und präsent, im Vergleich zu den anderen Freiräumen. Bei der Mischung der Wohnungstypologien wurde viel Wert auf Vielfalt gelegt – die geförderten Wohnungen sind über das gesamte Quartier verteilt.

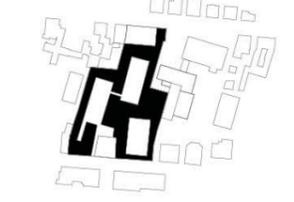
Verkehrskonzept
Währenddessen der beginnende Verlauf der Mobilitätswende Formen annimmt, war es in all unseren Überlegungen zu keinem Zeitpunkt denkbar, ein in die Zukunft orientiertes Quartier auf eine Tiefgarage für konventionellen Pkw Verkehr zu stellen. Auf dem südlichen Wettbewerbsareal schließt sich strassensseitig das

Gebäude der Mobilitätszentrale an, ebenfalls in abstrahierter aber an die nachbarliche Bebauung angelehnter Form. Im Erdgeschoss stehen neben der Einfahrt und einem Fahrradladen fünf Pkw-Stellplätze für Carsharing bereit. Im naheliegenden Frankfurt ist es bereits möglich im Innenstadtbereich konventionelle Stellplätze gegen Carsharing-Plätze im Verhältnis 5:1 zu ersetzen. Über diesen Nutzungen befinden sich drei weitere Wohnungen. Im rückwärtigen Bereich steht der eigentliche Motor der Mobilitätszentrale – der „Parkomat“, ein sog. Parkrobotersystem mit 45 Stellplätzen. Die Hülle des „Parkomats“ ist komplett begrünt, auf dem Dach ist ausreichend Platz für eine Photovoltaik-Anlage, die den „Parkomaten“ versorgen kann. Das Fahrradparkhaus unter den Wohngebäuden 1+2, sowie der Parkplatz für 16 Lastenfahräder ergänzt das Verkehrskonzept für das autofreie Areal.

Baubeschnitte
Sobald die Mobilitätszentrale in Funktion ist, können die Baubeschnitte beginnend mit dem „Wohnhaus 1“ und der Fahrradstellgarage ohne verbindliche Reihenfolge errichtet werden.

Identität
Der Rückbau des Eingangsportals zwischen der neuen evangelischen Kirche und dem Gemeindezentrum sowie die Umnutzung des Pfarrhauses zur Gastronomie verknüpft beide Areale miteinander. Die vorgeschlagene zusätzliche Bebauung auf dem Parkplatz des Museums folgt der Typologie der umgebenden Bebauung – Die Stellplätze könnten ebenfalls in den Parkomaten nachgewiesen werden.

Stadtökologie / Nachhaltigkeit
Mit Hilfe der Mobilitätszentrale kann die Versiegelung des Grundstücks sehr gering gehalten werden – weit unter der Hälfte der Fläche des Grundstücks werden weder unten noch überbaut. Somit können sämtliche dargelegte Bäume mit Bodenschluss hergestellt werden, der Anteil der Retentionsflächen ist mit der Dachbegrünung sehr hoch, was grundlegend einen sehr positiven Effekt auf das Mikroklima und somit auch auf die Aufenthaltsqualität hat.



Lageplan | M1:1000



Ansicht Langstrasse Süd
M1:200

Mobilitätszentrale | Parkomat

Museum



Ansicht Langstrasse
M1:200

Wohnhaus 1

Waldenser Hof

Quartiers-Pilot

Pfarrhaus

Waldenser Kirche

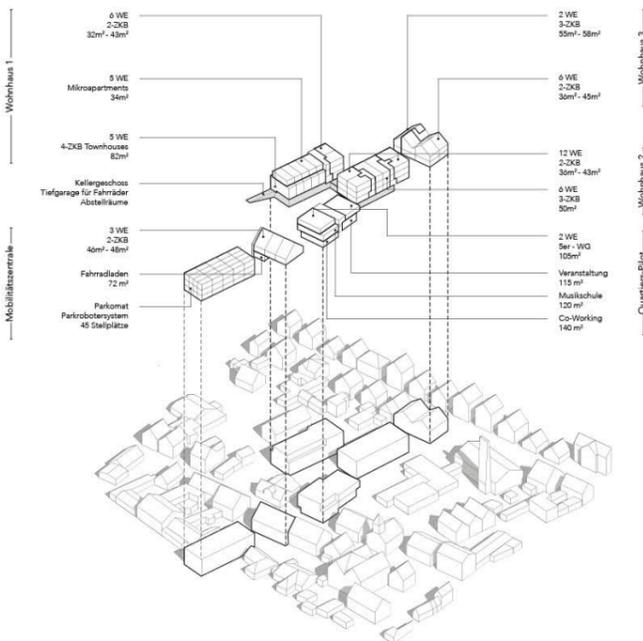


Ansicht Ludwigstrasse
M1:200

Neue Evangelische Kirche

Gemeindeparkplatz

Wohnhaus 3



Isometrie Nutzungseinheiten



Perspektive Stadtgarten

E1 Städtebauliches Leitbild

Die Positionierung der Baukörper entsteht aus einer bewusster Anordnung von öffentlichen Räumen in Form alternierender miteinander verbundenen Plätze unterschiedlicher Qualität und Nutzung.

Der Waldenser Hof wird durch einen zweiten aus der Straßenflucht zurückspringenden Baukörper (Quartierspilot) ergänzt und gestärkt - Quartierspilot mit öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoß als kulturelles Schaufenster und Herzstück der neuen Stadtmitte.

Beide von der Straßenseite abgewandten Wohnungsbauten sind Ost-West-Typen mit einer Vielzahl an Wohnungstypologien. Die Gebäude an den Strassenseite folgen in abstrahierter Form der Gestaltung der umliegenden Bebauung.

Vorhandene Qualitäten und Strukturen aus dem direkten Umfeld sollen durch die neu hinzukommenden Stadtbausteine gestärkt und weitergeschrieben werden - nicht notwendigerweise verändert werden.

Für uns entscheidende Parameter zur Entwicklung der stadträumlichen Struktur sind u.a.: Mobilitätswende / Stadtökologie / Flächenversiegelung / Retention und Mikroklima / Bewohnervielfalt und Dichte / neue Tendenzen gemeinsam nutzbarer Aussenbereiche. .

E2 Grün- und Freiraumkonzept

Durch die Positionierung der Baukörper entsteht eine transparente Freiraum-Struktur (Blickbezüge, Platzabfolge) zwischen Langstrasse und Ludwigstrasse - Durchwegung intuitiv wahrnehmbar

Platzabfolge von Langstrasse aus kommend:

- Auftakt-Platz (Langstrasse) dient der Erschliessung Fahrradgarage, Kurzparkmöglichkeiten, Stellplätze Lastenfahrräder
- Quartiersplatz, fließende Strukturen, Alleenreihen, Wasserlinien Regenwasserbecken, Retentionslinien, zentraler Freiraum, open air Kino, Veranstaltungen der Stadt und im Speziellen des Waldenser Hofes, Feste etc.
- Stadtgarten, Erhalten der bereits angelegten Vegetation möglich, gemeinsames Gärtnern als Form der aktiven Aneignung des öffentlichen Raums
- Freiflächen westlich der Wohnungsbauten, halböffentlich, Spielplatz für »Quartierskinder, Privatgärten, Zugang über Versorgungsweg.

Eine Vielzahl der Bäume kann durch die geringe neu entstehende Unterbauung erhalten werden.

Anordnung der Bäume unterstützt Richtung und Geometrie der stadträumlichen Entwicklung.

E3 Erschließungskonzept

- autofreies fahrradfreundliche Quartier, Zugang fußläufig und mit dem Fahrrad zu allen Gebäuden über den jeweilig vorgelagerten und zugeordneten öffentlichen Raum, Platz - Adressbildung - Aneignung und gesunde Kontrolle des »eigenen« öffentlichen Raums im direkten Wohnumfeld
- Zufahrt zur Fahrradtiefgarage über Zufahrtsrampe, bestehendes Untergeschoss Waldenser Hof samt Zugang wird mit eingebunden / Aufzüge und Treppenhäuser verbinden beide rückwärtigen Wohnungsbauten mit Untergeschoss + Fahrradtiefgarage.

Der Quartierspilot ist zentral stehend von allen Richtungen aus zu erschliessen. Alle Plätze werden gut orientierbar (Blickbezüge) miteinander verknüpft.

E4 Mobilitätskonzept

-keine Unterbauung durch platzintensive Pkw Tiegarage - stattdessen Parkrobotersystem vollständig begrünt mit PV Anlage auf Gründach, Zufahrt über strassenseitige Mobilitätszentrale mit carsharing Stellplätzen

-möglichst geringe Unterbauung durch Fahrradtiefgarage, Anschluss an Untergeschoss Waldenser Hof / weitere Fahrradstellplätze direkt an den Eingangsbereichen / zusätzlich Lastenfahrradparkplatz und Kurzzeitparkplätze mit E-Ladesäulen.

Weitere Fahrradstellplätze befinden sich an den Eingangsbereichen + Parkflächen für Lastenfahrräder an der Fahrradabfahrt

Werden im Rahmen der Mobilitätswende weniger oder keine Stellplätze mehr notwendig, kann der grüne »Parkomat« in seiner Struktur ebenfalls als Wohnungsbau umgebaut werden.

E5 Erläuterung zur Nachhaltigkeit der Konzeption

Möglichst wenig Fläche wird unterbaut und / Retentionsflächen sind ausreichend vorhanden - positiver Effekt auf Mikroklima und auf eine qualitätvolle Vegetation (große raumfassende Bäume)

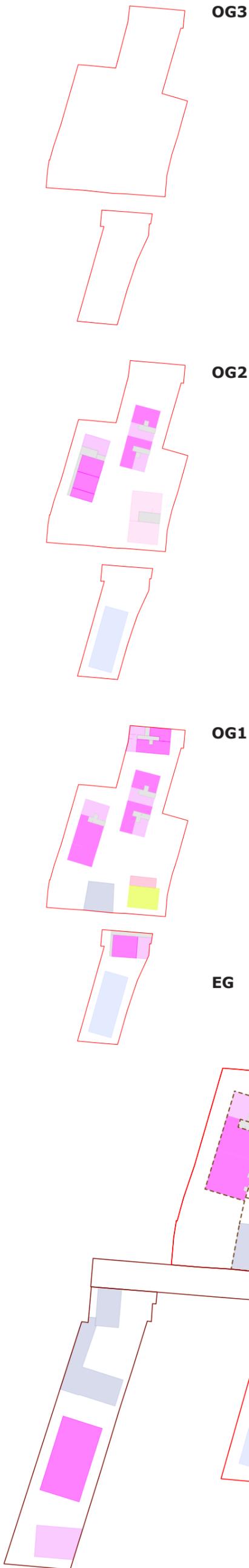
bestehende Strukturen im Umfeld werden weitestgehend genutzt, gestärkt und weitergebaut

Quartierspilot und Mobilitätszentrale als reine Holzkonstruktion

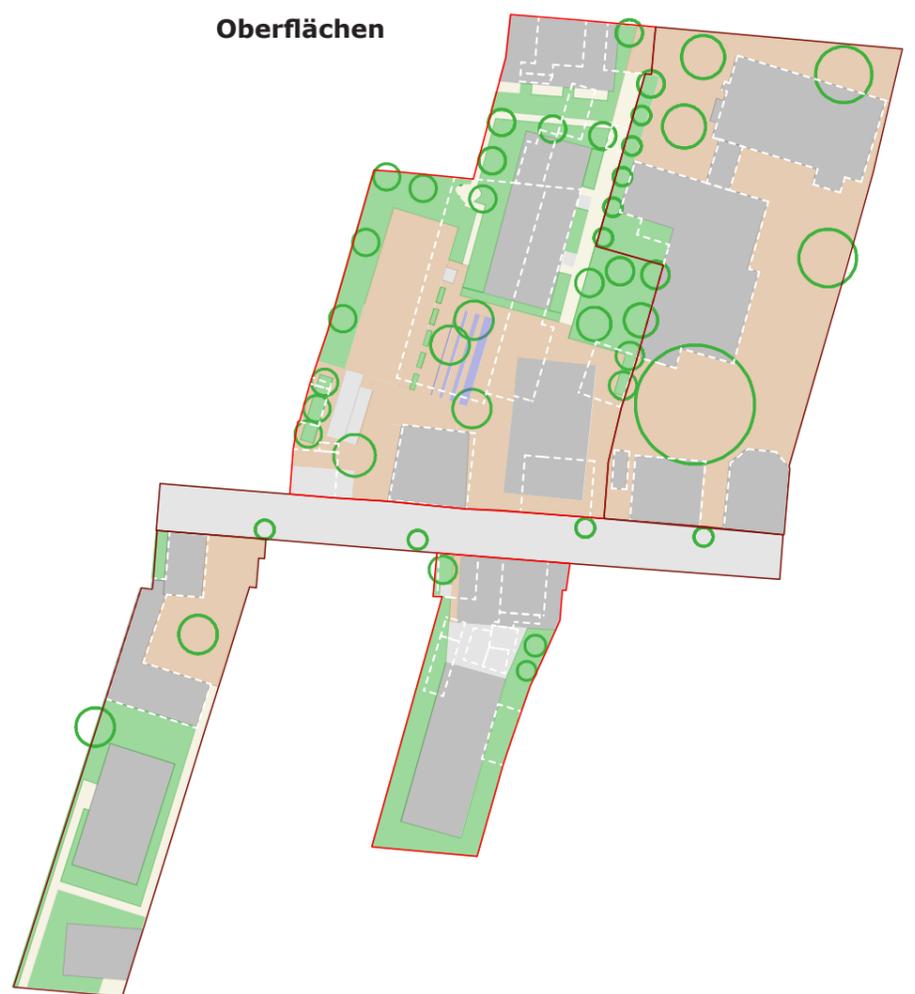
Die flexible Entwicklung des Quartiers ist in seiner Wandlung in weiteren bevorstehenden Etappen (Mobilitätswende) gedacht.

 Soziale Nutzungen	 Grünflächen
 Einzelhandel	 Befestigte Freiflächen
 Musikschule	 Freiflächen nicht versiegelt
 Gastronomie	 Bebaute Fläche
 Sonstige Nutzungen	 bisheriger Bestand
 Sonderwohnform (z. B. gemeinschaftlich, gefördert)	
 Freifinanziertes Wohnen	
 Erschließung Wohnen	
 Erschließung Wohnen	

Analyse Flächen und Nutzungen



Teilnehmer Kennziffer	Realisierungsteil Kernbereich	Ideenteil I Kirch. Grundstücke	Ideenteil II Stadtmuseum	Ideenteil III Langstraße	1187
Flächenbilanz					
Umgriff	4863	3275	1565		928
davon					
Bebaute Fläche	2005	1357	656		
Prüfwert Bebaute Fläche	2005	1357			
Unterbaute Fläche*	89	0	656		
Prüfwert Unterbaute Fläche*	89				
Freiflächen befestigt	1003	1768	300		
Prüfwert Freiflächen befestigt	1003	1768	300		
Freiflächen nicht versiegelt	234		157		
Prüfwert Freiflächen nicht versiegelt	234		157		
Freiflächen begrünt	1330	149	449		
Prüfwert Freiflächen begrünt	1330	149	449		
Verkehrsflächen / Parkierungsflächen (o.i.)	239		0		928
Prüfwert Verkehrsflächen / Parkierungsflächen (o.i.)	239				928
Summe Flächen	4949	3273	1562		928
Differenz zu Umgriff	86	-2	-3		0
Prüfwert Summe Flächen	4860	3274	906		928
Differenz zu Umgriff	-3	-1	-659		0
GRZ	0,41	0,41	0,42		0,00
Prüfwert GRZ	0,41	0,41	0,00		0,00
Nutzungsbilanz (Geschossflächenanteile)					
Summe Geschossflächen Wohnnutzungen	3422	0	765		0
Prüfwert Summe Geschossflächen Wohnnutzungen	3879	0	765		0
Summe Geschossflächen sonstige Nutzungen	2496	1333	274		0
Prüfwert Summe Geschossflächen sonstige Nutzungen	2412	1333	453		0
Summe Geschossflächen	5918	1333	1039		0
Prüfwert Summe Geschossflächen	6291	1333	1218		0
Summe Tiefgaragenflächen	250	0	0		0
Prüfwert Summe Tiefgaragenflächen	250				
GFZ	1,22	0,41	0,66		0,00
Prüfwert GFZ	1,29	0,41	0,78		0,00
Stellplatznachweis					
PKW-Stp. in Tiefgaragen (TG-PKW-Fläche/30)	0				
Fahrrad-Abst. in Tiefgaragen (TG-Frd-Fläche/1,25)	200				
Oberirdische PKW-Stellplätze (Zählung)	54	0	0		0
	54				
Oberirdische Fahrradabstellplätze (Zählung)	32	0	0		0
	32				
Baumstandorte					
Baumstandorte (inkl. Bestand, Zählung)	27	5	6		4
	27	5	6		4



Wettbewerb Waldenser Mitte in Möhrfelden-Walldorf

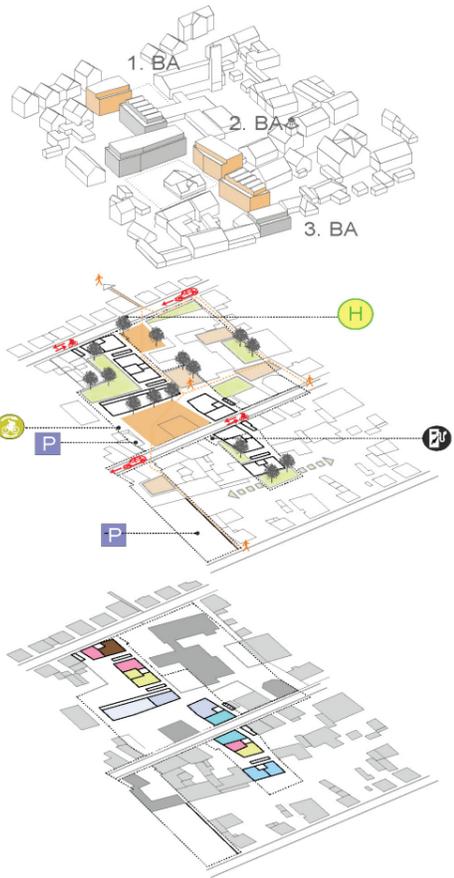


Lageplan M 1:1000

1



Waldenser Platz



Bebauungsprinzip

- Vorderhaus
- Hinterhaus

Freiraum - Mobilität

- Plätze
- Höfe
- Gärten

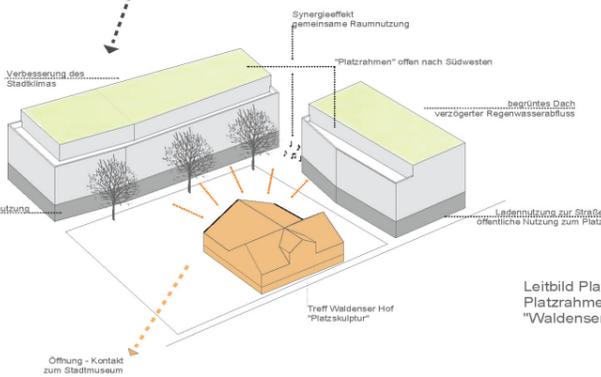
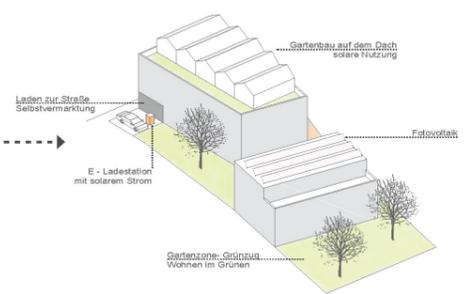
Nutzung Erdgeschoss

- Wohnung gefördert
- Wohnung frei finanziert
- Wohnung R
- Cafe
- Laden
- Musikschule - Quartiersraum
- Co working - Ateliers
- öffentliche - kirchliche Nutzung

Schwarzplanplan M 1:2500



Leitbild Vorderhaus - Hinterhaus früher: Wohnhaus - Scheune



Leitbild Platzgestaltung Platzrahmen mit historischem Kleinod "Waldenser Hof"



Abwicklung Langstrasse Nordseite M 1:200



Nord - Süd Schnitt M 1:200

Wettbewerb Waldenser Mitte in Möhrfelden-Walldorf

Städtebauliches Leitbild

"Die Gehöfte der Siedlungsgründung nehmen die in Südhessen übliche Bebauungsform aus eingeschossigen, giebelständigen Fachwerk-Wohnhäusern mit traufständigen Scheunen im rückwärtigen Grundstücksteil auf. Die Wohnhäuser stehen ohne Vorbereiche oder -gärten unmittelbar an der Straße." (Auszug aus der Auslobung)

Diesem Prinzip folgend wird auf dem Quartier der ehemaligen Waldenserhalle und einigen Wohngrundstücken die neue "Waldenser Mitte" zwischen Ludwig- und Langstraße (Ost-West-Verlauf), in Nachbarschaft der ev. Kirche und des Stadtmuseums geplant.

Durch die Anordnung der Gebäude als "Vorder- und Hinterhaus" entstehen öffentliche Plätze und Höfe, sowie private Gartenbereiche. Plätze und Höfe fügen sich in das vorhandene Wegenetz (Nord-Süd-Verlauf) zwischen Wald- und Bahnstraße ein und verbinden in Zukunft die öffentlichen Nutzungen, wie Schule, Musikschule, kirchliche Einrichtungen und Stadtmuseum miteinander.

Durch die an die Plätze (Kirch- und Waldenser Platz) angrenzenden Nutzungen werden diese bespielt und belebt (Waldenser-Treff, Musikschule, Läden, Kirche, Cafe, Co-Working, Ateliers etc.)

Grün- und Freiraumkonzept

Die öffentlichen Plätze halböffentlichen Höfe und Wege verbinden die vorhandenen Straßenräume und weiten diese auf. Durch einheitliche Beläge wird der Zusammenhalt der "neuen Mitte" betont. Die Plätze werden durch Belagartenien noch einmal hervorgehoben.

Große Bäume auf Plätzen und Höfen unterstreichen dieses Konzept. Sie bieten Schatten und sorgen für einen angenehmen Aufenthalt im Sommer. Die privaten Gärten komplettieren das Konzept und ergänzen die Gartenzonen zwischen den Hinterhäusern parallel zu den Straßenzügen.

Erschließungskonzept

Das neue Quartier wird über die vorhandenen Straßen erschlossen. Das Quartiersinnere wird von Kfz-Verkehr freigehalten. Die internen Wege dienen dem Fußgänger- und Radverkehr. Eine Quartiersteifgarage nimmt die erforderlichen Kfz-Stellplätze auf. Fahrradschuppen zwischen den Wohngebäuden nehmen die erforderlichen Stellplätze auf und knüpfen an das Prinzip von Gartenschuppen, Kleintierställen etc. in den hinteren Grundstücksbereichen an.

Mobilitätskonzept

Der individuelle Kfz-Verkehr soll in den Hintergrund rücken und dem Fußgänger- und Fahrradverkehr Priorität eingeräumt werden. Oberirdische Kfz-Stellplätze sind nur für Menschen mit Behinderung, sowie als Ladestationen für E-Mobile vorgesehen.

Eine Ladestation für E-Bikes und ein Angebot für Lastenräder wird im Bereich der Tiefgaragenabfahrt eingerichtet. Im Bereich des Kirchplatzes und nördlich davon in der Waldstraße sollte eine zusätzliche Bushaltestelle eingerichtet werden, um das neue Quartier direkt anzubinden.

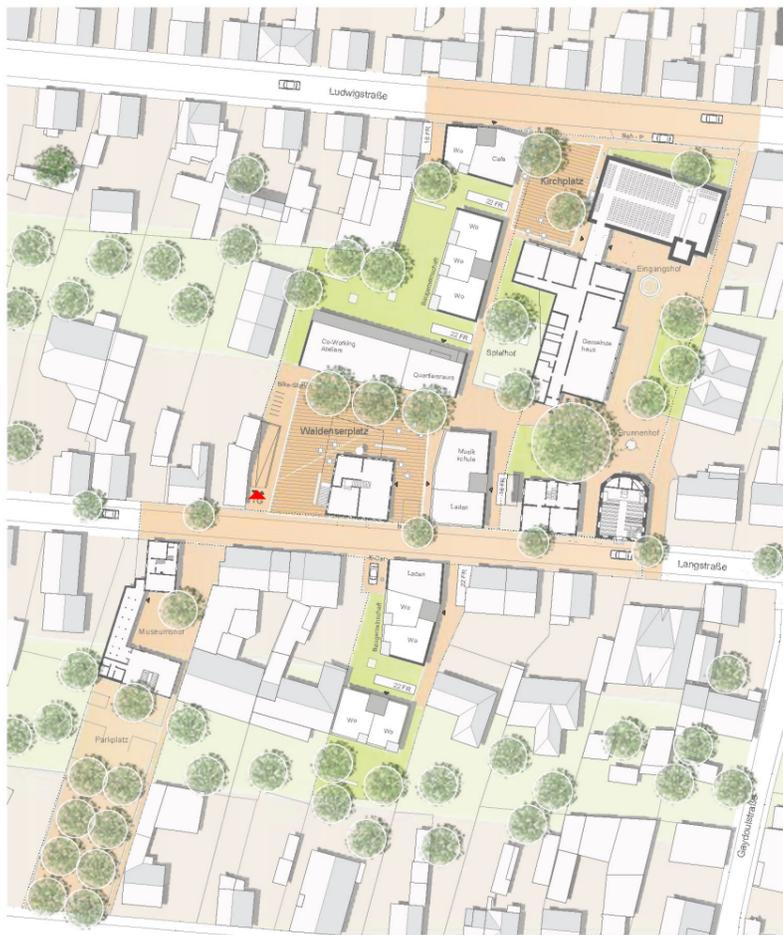
Nachhaltigkeit und Konzeption

Durch das Zurückdrängen des herkömmlichen Kfz-Verkehr folgt eine Reduzierung des Lärms und der Abgabe. Bäume und Grünflächen verbessern das Stadtklima, versickerungsfähige Beläge und Retentionsflächen reduzieren die Abwasserlast durch Regen.

Die Gebäudedächer werden begrünt (verzögerter Regenwasserabfluss, Zisternen für Gießwasser) oder mit Gewächshäusern zur Gemüseerzeugung (Selbstvermarktung im Quartierladen) ausgestattet. Fotovoltaik-Anlagen ergänzen das Konzept.

Durch das Verwenden nachhaltiger Baustoffe (Holz, natürliche Dämmstoffe etc.) soll die Energiebilanz des neuen Quartiers verbessert werden.

2



Erdgeschoss M 1:500

Kirchplatz



insgesamt 49 Wohnungen

UG - TG

1. OG - 2. OG

DG M 1:500



Abwicklung Ludwigstrasse Südseite M 1:200



Abwicklung Langstrasse Südseite M 1:200

E1 Städtebauliches Leitbild

»Die Gehöfte der Siedlungsgründung nehmen die in Südhessen übliche Bauform aus eingeschossigen giebelständigen Fachwerk-Wohnhäusern mit traufständigen Scheunen im rückwärtigen Grundstücksteil auf. Die Wohnhäuser stehen ohne Vorbereiche oder -gärten unmittelbar an der Straße.« (Auszug aus der Auslobung)

Diesem Prinzip folgend wird auf dem Quartier der ehemaligen Waldenserhalle und einigen Wohngrundstücken die neue »Waldenser Mitte«, zwischen Ludwig- und Langstraße (Ost-West-Verlauf), in Nachbarschaft der ev. Kirche und des Stadtmuseums, geplant.

Durch die Anordnung der Gebäude als »Vorder- und Hinterhaus« entstehen öffentliche Plätze und Höfe, sowie private Gartenbereiche. Plätze und Höfe fügen sich in das vorhandene Wegenetz (Nord-Süd-Verlauf) zwischen Wald- und Bahnstraße ein und verbinden in Zukunft die öffentlichen Nutzungen, wie Schule, Musikschule, kirchliche Einrichtungen und Stadtmuseum miteinander. Durch die an die Plätze (Kirch- und Waldenser Platz) angrenzenden Nutzungen werden diese bespielt und belebt (Waldenser-Treff, Musikschule, Läden, Kirche, Cafe, Co-Working, Ateliers etc.).

E2 Grün- und Freiraumkonzept

Die öffentlichen Plätze, halböffentlichen Höfe und Wege verbinden die vorhandenen Straßenräume und weiten diese auf. Durch einheitliche Beläge wird der Zusammenhalt der »neuen Mitte« betont. Die Plätze werden durch Belagintarsien noch einmal hervorgehoben.

Große Bäume auf Plätzen und Höfen unterstreichen dieses Konzept. Sie bieten Schatten und sorgen für einen angenehmen Aufenthalt im Sommer. Die privaten Gärten komplettieren das Konzept und ergänzen die Gartenzonen zwischen den Hinterhäusern parallel zu den Straßenzügen.

E3 Erschließungskonzept

Das neue Quartier wird über die vorhandenen Straßen erschlossen. Das Quartiersinnere wird von Kfz-Verkehr freigehalten. Die internen Wege dienen dem Fussgänger- und Radverkehr.

Eine Quartierstiefgarage nimmt die erforderlichen Kfz-Stellplätze auf. Fahrradschuppen zwischen den Wohngebäuden nehmen die erforderlichen Stellplätze auf und knüpfen an das Prinzip von Gartenschuppen, Kleintierställen etc. in den hinteren Grundstücksbereichen an.

E4 Mobilitätskonzept

Der individuelle Kfz-Verkehr soll in den Hintergrund rücken und dem Fussgänger- und Fahrradverkehr Priorität eingeräumt werden. Oberirdische Kfz-Stellplätze sind nur für Menschen mit Behinderung, sowie als Ladestationen für E-Mobile vorgesehen.

Eine Ladestation für E-Bikes und ein Angebot für Lastenräder wird im Bereich der Tiefgaragenabfahrt eingerichtet.

Im Bereich des Kirchplatzes und nördlich davon in der Waldstraße sollte eine zusätzliche Bushaltestelle eingerichtet werden, um das neue Quartier direkt anzubinden.

E5 Erläuterung zur Nachhaltigkeit der Konzeption

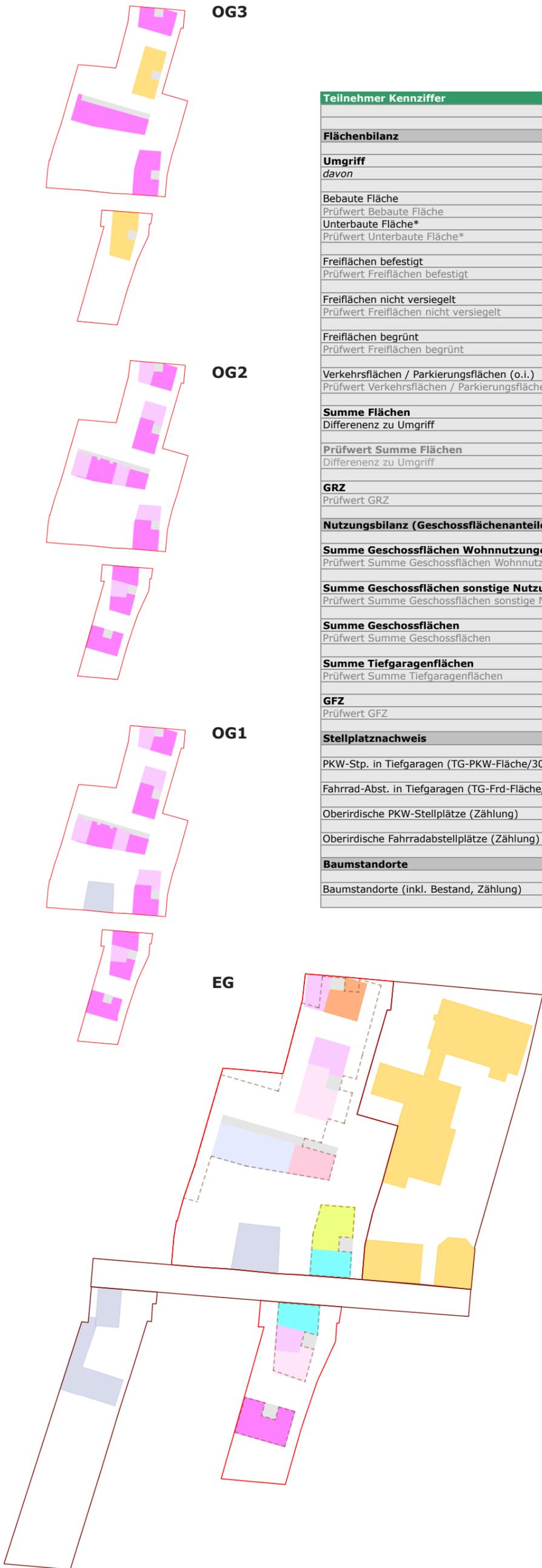
Durch das Zurückdrängen des herkömmlichen Kfz-Verkehr folgt eine Reduzierung des Lärms und der Abgase.

Bäume und Grünflächen verbessern das Stadtklima, versickerungsfähige Beläge und Retentionsflächen reduzieren die die Abwasserlast durch Regen. Die Gebäudedächer werden begrünt (verzögerter Regenwasserabfluss, Zisternen für Gießwasser) oder mit Gewächshäusern zur Gemüsezuucht (Selbstvermarktung im Quartierladen) ausgestattet. Fotovoltaik-Anlagen ergänzen das Konzept.

Durch das Verwenden nachhaltiger Baustoffe (Holz, natürliche Dämmstoffe etc.) soll die Energiebilanz des neuen Quartiers verbessert werden.

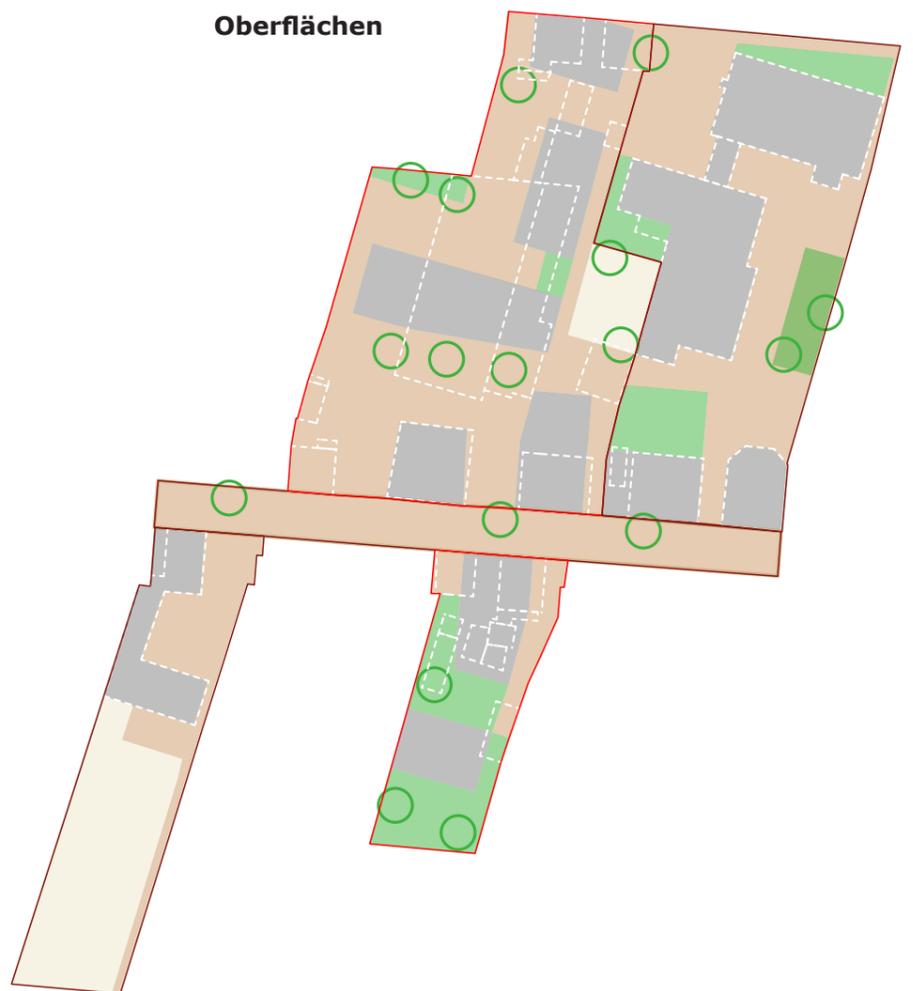
	Soziale Nutzungen		Grünflächen
	Einzelhandel		Befestigte Freiflächen
	Musikschule		Freiflächen nicht versiegelt
	Gastronomie		Bebaute Fläche
	Sonstige Nutzungen		bisheriger Bestand
	Sonderwohnform (z. B. gemeinschaftlich, gefördert)		
	Freifinanziertes Wohnen		
	Erschließung Wohnen		
	Erschließung Wohnen		

Analyse Flächen und Nutzungen



Teilnehmer Kennziffer	Realisierungsteil	Ideenteil I	Ideenteil II	1188
	Kernbereich	Kirch. Grundstücke	Stadtmuseum	Ideenteil III
				Langstraße
Flächenbilanz				
Umgriff	4863	3275	1565	928
<i>davon</i>				
Bebaute Fläche	1687	1386	295	
Prüfwert Bebaute Fläche	1687	1386	295	
Unterbaute Fläche*	815			
Prüfwert Unterbaute Fläche*				
Freiflächen befestigt	1593	1315	452	906
Prüfwert Freiflächen befestigt	1593	1315	452	906
Freiflächen nicht versiegelt	207		814	
Prüfwert Freiflächen nicht versiegelt	207		814	
Freiflächen begrünt	1365	572		
Prüfwert Freiflächen begrünt	1365	572		
Verkehrsflächen / Parkierungsflächen (o.i.)				928
Prüfwert Verkehrsflächen / Parkierungsflächen (o.i.)				928
Summe Flächen	4852	3273	1561	1834
Differenz zu Umgriff	-11	-2	-4	906
Prüfwert Summe Flächen	4852	3273	1561	906
Differenz zu Umgriff	-11	-2	-4	-22
GRZ	0,35	0,42	0,19	0,00
Prüfwert GRZ	0,35	0,42	0,19	0,00
Nutzungsbilanz (Geschossflächenanteile)				
Summe Geschossflächen Wohnnutzungen	3717	0	0	0
Prüfwert Summe Geschossflächen Wohnnutzungen	4660	0	0	0
Summe Geschossflächen sonstige Nutzungen	2178	0	453	0
Prüfwert Summe Geschossflächen sonstige Nutzungen	1561	1385	0	0
Summe Geschossflächen	5895	0	453	0
Prüfwert Summe Geschossflächen	6221	1385	0	0
Summe Tiefgaragenflächen	1110	0	0	0
Prüfwert Summe Tiefgaragenflächen	1110			
GFZ	1,21	0,00	0,29	0,00
Prüfwert GFZ	1,28	0,42	0,00	0,00
Stellplatznachweis				
PKW-Stp. in Tiefgaragen (TG-PKW-Fläche/30)	37			
Fahrrad-Abst. in Tiefgaragen (TG-Frd-Fläche/1,25)	37			
	0			
Oberirdische PKW-Stellplätze (Zählung)	2			
	2			
Oberirdische Fahrradabstellplätze (Zählung)	120			
	120			
Baumstandorte				
Baumstandorte (inkl. Bestand, Zählung)	10	6	10	4
	10	6	10	4

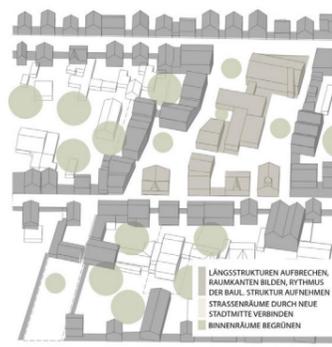
Oberflächen



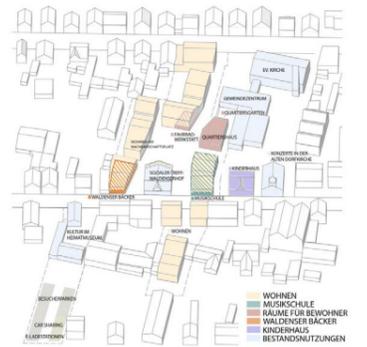
STÄDTEBAULICH-FREIRAUMPLANERISCHER REALISIERUNGSWETTBEWERB MIT STÄDTEBAULICHEM UND HOCHBAULICHEM IDEENTEIL - WALDENSER MITTE



BLICK VON DER LANGSTRASSE AUS ZUM NACHBARSCHAFTSPLATZ



FREIRAUMKONZEPT/
STÄDTEBAULICHES LEITBILD



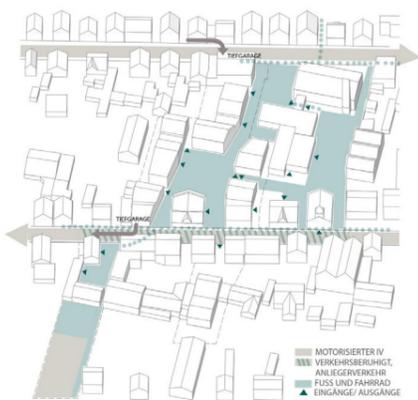
NUTZUNGSVERTEILUNG



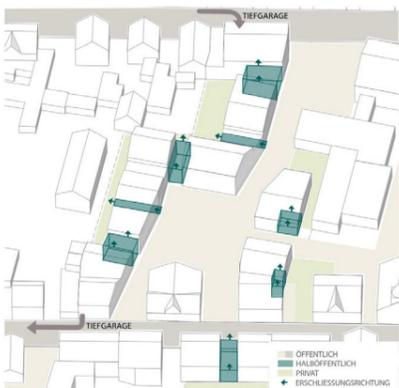
PHASENWEISE ENTWICKLUNG



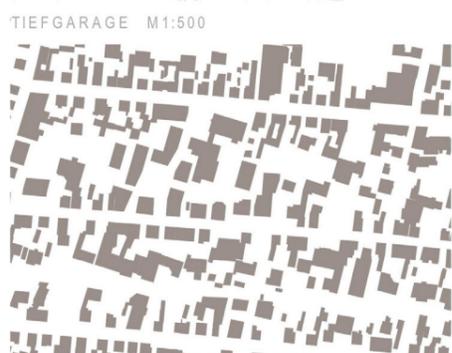
NACHHALTIGKEITSKONZEPT



ERSCHLIESSUNG



ERSCHLIESSUNG - VERTIEFUNG



SCHWARZPLAN MASSSTABSLOS



ERDGESCHOSS M1:500



A-A ANSICHT OST M1:200 - WOHNEN AM NACHBARASCHAFTSPLATZ



C-C ANSICHT SÜD M1:200 - ENTLANG DER LANGSTRASSE

STÄDTEBAULICH-FREIRAUMPLANERISCHER REALISIERUNGSWETTBEWERB
MIT STÄDTEBAULICHEM UND HOCHBAULICHEM IDEENTEIL - WALDENSER MITTE



LAGEPLAN M1:1000



BLICK VOM NACHBARSCHAFTSPLATZ ZUM QUARTIERSHAUS UND DER MUSIKSCHULE



1. OBERGESCHOSS M1:500



2. OBERGESCHOSS M1:500



B-B ANSICHT WEST M1:200 - NEUES QUARTIERSHAUS UND MUSIKSCHULE



D-D ANSICHT SCHNITT WEST - OST M1:200 - DURCH DEN NACHBARSCHAFTSPLATZ

E 1 Städtebauliches Leitbild

Städtebauliches Leitmotiv ist der zentrale Platz einer Kleinstadt, um den sich das öffentliche Leben in verträglicher Mischung mit den dort lebenden Menschen verbindet. Für das traditionelle »Straßendorf« ohne eigentliches Zentrum, soll ein um den Waldenser Hof ein offenes Areal entstehen, integriert ins Dorfbild als Bindeglied zwischen Ludwigstraße und Langstraße mit fussläufiger Erschließung, guter Erreichbarkeit und Öffnung für Alle.

Die Verbindung zwischen Lang- und Ludwigstraße erfolgt in fließender Bewegung von Norden als »Dorfstraße« mit Aufweitung zum »Nachbarschaftsplatz« entlang einer kettenartigen Bebauung. Die Nordseite des Waldenser Hofes wird zur grünen Platzfassade. Durch 2 großzügige Zugänge zur Langstraße und mittels durchgängiger Platzgestaltung wird diese bis zum Museum in den Platzbereich integriert.

Das im Stadtbild vorherrschende Motiv der trauf- und giebelständig gesetzten 2-3 geschossigen Satteldachhäuser mit dazwischenliegenden Hofeinfahrten wird im Blockinnenbereich aufgenommen und neu interpretiert. Die »Hofeinfahrten« im nicht mit dem Auto zugänglichen Bereich werden so zu halböffentlichen, gemeinschaftlich genutzten vertikalen und horizontalen Erschließungsbereichen. Die lebendige Dachlandschaft aus Satteldächern unterschiedlicher Neigung ist gestalterisches Leitbild für den Blockinnenbereich und ermöglicht eine flexible Höhenanpassung an unterschiedliche Nutzungen. Die Gebäudesetzung an der Langstraße erfolgt im Rhythmus der vorhandenen Struktur aus Gebäude und Lücke. Die Zwischenräume werden öffentlich und bilden das Entrée zu dem Platz.

Stärkung und Ergänzung der vorhandenen öffentlichen Struktur auf dem Kirchplatz. Eine großzügige Öffnung zwischen Musikschule und Quartiersraum schafft eine öffentliche Mitte mit Verbindung zum Kirchplatz an der sich auch der Eingang zum neuen Kinderhaus im alten Pfarrhaus befindet. Durch die gesamte Platzfolge entsteht insgesamt in vielfältig nutzbarer öffentlicher Raum mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten.

E 2 Grün- und Freiraumkonzept

Die »Waldenser Mitte« wird über einen einheitlichen Belag aus versickerungsfähigem Ziegelsteinpflaster definiert, der lediglich in der Wahl der Formate und der Ausrichtung Funktionsbereiche voneinander abgrenzt. Der sogenannte Nachbarschaftsplatz dient als Drehkreuz/ zentrale Mitte zwischen Waldenser- Hof, Musikschule, Quartiersraum etc. als Treffpunkt mit Möglichkeit für Außenveranstaltungen. Sitzbereich unter lockeren Solitäräumen (Gymnocladus dioicus).

Zentrales Element ist ein bodenebenes Wasserspiel, das generationenübergreifend zum Verweilen und Spielen einlädt. Für den Betrieb ist die Nutzung des anfallenden Regenwassers in Kombination mit einer geophysikalischen Wasseraufbereitung vorgesehen, welche den Wartungsaufwand reduziert und nachhaltig wirkt. Hinter der alten Kirche Ergänzung der bestehenden Solitäräume mit Baumgruppe aus Zierobst und einzelnen Sitzelementen; Integration des bestehenden Brunnens, so dass gemeinsame Nutzung für z.B. Weihnachtsmarkt oder Dorffeste möglich ist.

Am Gemeindehaus und hinter dem Museum sollen die Baumgruppen zusätzlich mit generationenübergreifenden Spielelementen wie z.B. Balancierstämmen, Calisthenics- Elemente, Balance- Trainer etc. ergänzt werden, um den verschiedenen Nutzergruppen Walldorfs die »Waldenser Mitte« nutzbar zu machen. Private Bereiche der Wohnhäuser werden auf den »Rückseiten« untergebracht und stehen somit als abgeschlossene Gartenbereiche den Nutzern zur Verfügung.

Bepflanzung:

Gesunde Solitärgehölze, die bereits jetzt schon raumprägend sind, werden erhalten (z.B. Platane am Pfarrhaus, Linden vor Museum und Kirche) und stellenweise ergänzt. Durch die Ergänzung der Gehölzpflanzungen entsteht eine einheitliche Durchgrünung, die kleinklimatisch in den Sommermonaten eine Entlastung darstellt.

Entlang der »Konturen« des Viertels werden extensive Staudenbeete angelegt, die mit trockenheitsverträglichen Arten wie Salbei, Lavendel, Schafgarbe, Stockrosen und Gräsern inhaltlich Bezug nimmt auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen der Waldenser und Ihrer Bauerngärten. Die Laubengänge und die Eingänge in die privaten Wohnbereiche werden mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt, um eine einheitliche Verschattung, sowie sommerliche Entlastung durch Verdunstung zu erhöhen.

E 3 Erschließungskonzept

Die Waldenser Mitte wird einschließlich der Langstraße als hauptsächlich von Fußgängern und Fahrradfahren genutzter Bereich ausgewiesen. Die Feuerwehrrrettung erfolgt über die Anleiterbarkeit mit Steckleitern. Feuerwehraufstellflächen in 50 m Abstand von den Straßenzufahrten zu jeder Nutzungseinheit.

Separate Zu- und Abfahrt der Tiefgarage in Einbahnverkehr. Tiefgarage für beschränkten Nutzerkreis. Besucherstellplätze südlich des Museums und an der Langstraße / am Kirchplatz. Dezentrale Fahrradkeller der Tiefgarage zugeordnet teilweise über Großaufzug und Rampe erschlossen. Besucherstellplätze in den Eingangsbereichen der Nutzungseinheiten und auf dem Platz.

Zugänge zu den Nutzungseinheiten teils barrierefrei aus der Tiefgarage bis in das Dachgeschoss. Zufahrten und Zugänge in die Gebäude integriert. Müllräume sind in die Tiefgarage integriert. Zulieferung Waldenser Hof über die Tiefgarage und Bodenschacht. Vermeidung von nicht integrierten Außentritten oder technischen Infrastrukturen außerhalb der Gebäude.

E 4 Mobilitätskonzept

Car-sharing-Stellplätze und E-Lade-Plätze (ggf. Fahrradparkhaus für Lastenräder) südlich des Stadtmuseums.

Langstraße ist für motorisierten Anliegerverkehr und öffentlichen Nahverkehr freigegeben, sonst Fahrradstraße mit großzügigem Fußverkehr auf beiden Seiten (shared space).

E 5 Nachhaltigkeitskonzept

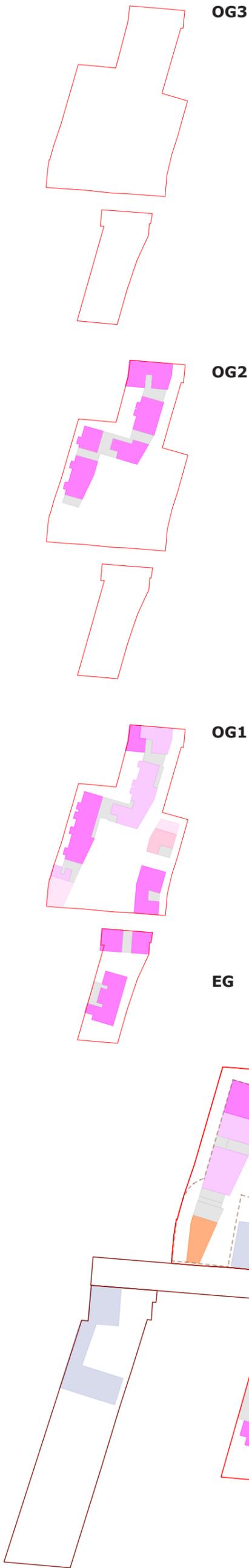
Erneuerbare Energien: Die von den Straßenseiten abgewandten Dachflächen werden mit integrierten Photovoltaikerelementen ausgestattet. Dachflächen im Innenbereich werden begrünt und tragen so zur Verbesserung des Stadtklimas bei.

Recycling / Recyclingfähigkeit: Vorwiegende Baustoffe der Gebäude aus dauerhaften mineralischen Materialien aus recycelfähigen / Abbruchziegelstein, Klinker und Putz. Garagenwände z. Teil aus Recyclingbeton. Dachgeschoßkonstruktionen aus nachwachsenden Rohstoffen (massiver Holzbau).

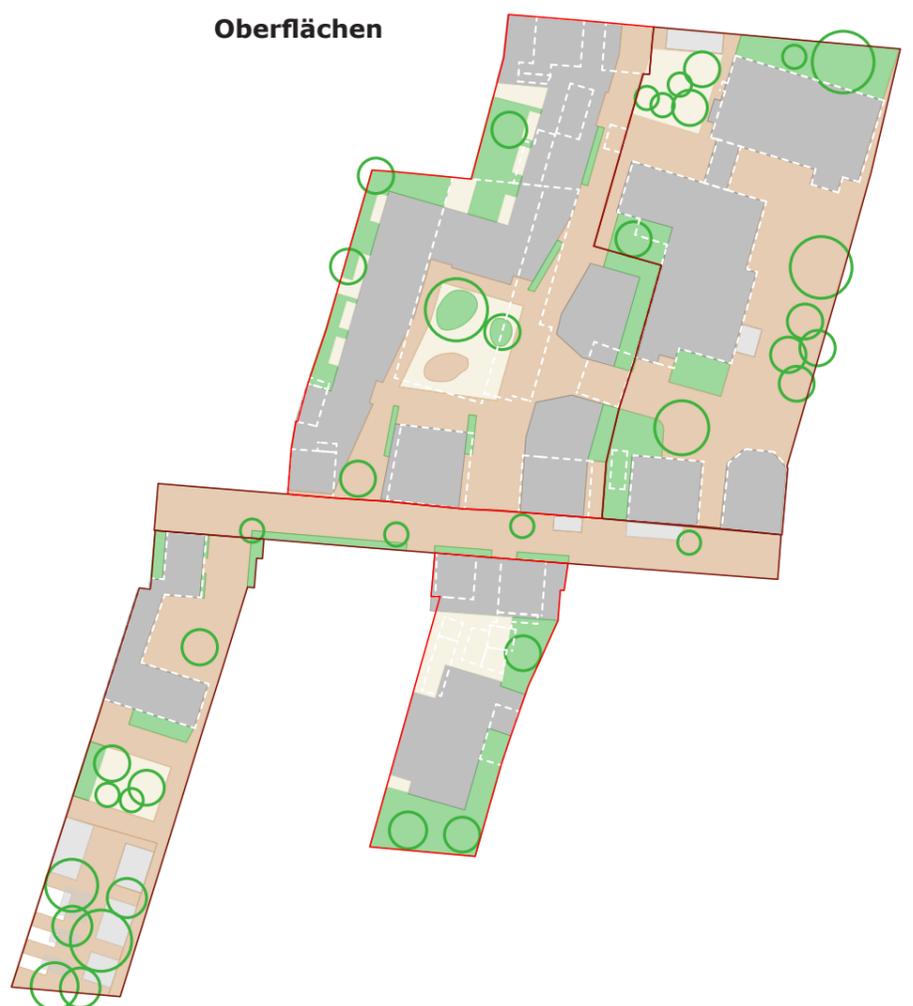
Regenwasserbewirtschaftung: Die Fläche über der Tiefgarage soll als Retentionsdach ausgebildet werden, so dass hier - ähnlich wie im natürlichen Kreislauf - das anfallende Oberflächenwasser zunächst zurückgehalten wird und über Kapillarsäulen den Pflanzflächen auf dem Platz verfügbar gemacht werden können. Gleichzeitig werden den Solitärpflanzungen in dem Bereich ausreichend große Baumgruben, teilweise mit Erdschluss mit durchwurzelungsfähigem Substrat zur Verfügung gestellt, so dass die Standortbedingungen optimiert werden. In den nicht unterbauten Bereichen soll das Oberflächenwasser ebenfalls gesammelt werden, und im Bereich der lockeren Baumgruppen aus Obstgehölzen über Baumrigolen ebenfalls den Pflanzungen zugeführt werden.

	Soziale Nutzungen		Grünflächen
	Einzelhandel		Befestigte Freiflächen
	Musikschule		Freiflächen nicht versiegelt
	Gastronomie		Bebaute Fläche
	Sonstige Nutzungen		bisheriger Bestand
	Sonderwohnform (z. B. gemeinschaftlich, gefördert)		
	Freifinanziertes Wohnen		
	Erschließung Wohnen		
	Erschließung Wohnen		

Analyse Flächen und Nutzungen



Teilnehmer Kennziffer	Realisierungsteil Kernbereich	Ideenteil I Kirch. Grundstücke	Ideenteil II Stadtmuseum	Ideenteil III Langstraße	1189
Flächenbilanz					
Umgriff	4863	3275	1565		928
<i>davon</i>					
Bebaute Fläche	2235	1323			
Prüfwert Bebaute Fläche	2414	1323	277		
Unterbaute Fläche*	2833				
Prüfwert Unterbaute Fläche*	2833				
Freiflächen befestigt	1086	1301	859		817
Prüfwert Freiflächen befestigt	1086	1301	859		817
Freiflächen nicht versiegelt	518	163	120		
Prüfwert Freiflächen nicht versiegelt	518	163	120		
Freiflächen begrünt	820	436	99		62
Prüfwert Freiflächen begrünt	820	436	99		62
Verkehrsflächen / Parkierungsflächen (o.i.)	68	53	212		38
Prüfwert Verkehrsflächen / Parkierungsflächen (o.i.)	68	53	212		38
Summe Flächen	4906	3275	1567		917
Differenz zu Umgriff	43	0	2		-11
Prüfwert Summe Flächen	4906	3276	1567		917
Differenz zu Umgriff	43	1	2		-11
GRZ	0,46	0,40	0,00		0,00
Prüfwert GRZ	0,50	0,40	0,18		0,00
Nutzungsbilanz (Geschossflächenanteile)					
Summe Geschossflächen Wohnnutzungen	4978	0	0		0
Prüfwert Summe Geschossflächen Wohnnutzungen	0	0	0		0
Summe Geschossflächen sonstige Nutzungen	596	1189	0		0
Prüfwert Summe Geschossflächen sonstige Nutzungen	521	1385	474		100
Summe Geschossflächen	5574	1189	0		0
Prüfwert Summe Geschossflächen	521	1385	474		100
Summe Tiefgaragenflächen	2649	0	0		0
Prüfwert Summe Tiefgaragenflächen	0				
GFZ	1,15	0,36	0,00		0,00
Prüfwert GFZ	0,11	0,42	0,30		0,11
Stellplatznachweis					
PKW-Stp. in Tiefgaragen (TG-PKW-Fläche/30)	62				
Fahrrad-Abst. in Tiefgaragen (TG-Frd-Fläche/1,25)	628				
Oberirdische PKW-Stellplätze (Zählung)	3,00		16		3
Oberirdische Fahrradabstellplätze (Zählung)	16	22	10		
Baumstandorte					
Baumstandorte (inkl. Bestand, Zählung)	9	14	11		4





Leitidee Städtebauliches Einbindung

Die „Waldenser Mitte“ soll laut Auslegung „Wohnen, Arbeiten, Kultur, Freizeit und öffentlichen Freiraum“ bieten und als „Lebensort und identitätsstiftender Teil des Zentrums“ werden. Das ist **Mehr als Wohnen: Gemeinschaft in der Mitte!** Die gewünschte funktionale und soziale Durchmischung entsteht durch eine Vielfalt von Nutzern, die den Ort und seine Möglichkeiten ausleben und seine Identität prägen. Wir schlagen daher vor, die gesamte „Waldenser Mitte“ im Rahmen eines Konzeptverfahrens zu entwickeln. So kann der Ort Menschen anziehen, die ihn aktiv bespielen und beleben, die gemeinsam und mit anderen Räume nutzen und gestalten möchten. Unser Konzept bildet den baulichen Rahmen. Acht neue Häuser füllen sich in Maßstab und Sprache in die bestehende städtebauliche Struktur ein und erreichen gleichzeitig in spannungsvoller Zonierung private, halböffentliche sowie öffentliche Freiräume und eine attraktive Durchwegung durch die Mitte. Das Häuser Konzept ermöglicht sowohl eine Vergabe an mehrere kleinere Baugruppen als auch an ein- oder zwei größere Genossenschaften. Entscheidendes Vergabe-Kriterium ist der angebotene Mehr-Wohn-WERT für die „Waldenser Mitte“.

Acht Häuser für gemeinschaftliches Wohnen

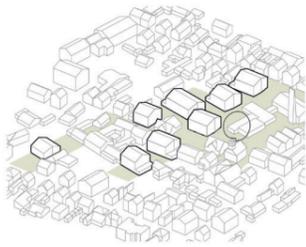
Die 3-geschossigen Häuser haben eine gut nutzbare Geometrie von ca. 15m x 15-24m mit einer durchschnittlichen BGF von x m. Sie bieten vielfältige Möglichkeiten etwa für Clusterwohnen, als Mehrgenerationenhaus und attraktive gemeinschaftliche Alternativen für den wachsenden Anteil Alleinwohnendes, insbesondere junge Erwachsene und Senioren. Sie eignen sich aber auch für konventionelle Wohnungsgrößen. So können bedarfsgerecht innovative Wohnkombinationen entwickelt werden. Insgesamt bieten die acht Häuser eine oberirdische BGF von ca. 6.450qm und 55 Wohnbereichen bei 100qm BGF/WG. Dazu kommen Keller- und Tiefgaragenflächen mit ca. 2.300qm BGF. Durch die vorgeschlagene Häuser Typologie und durchgängige Materialisierung in Mauerwerk entsteht ein zusammenhängendes Ensemble, das den Ort im Verbund mit den Kirchen- und Gemeindebauten als „Waldenser Mitte“ in Erscheinung treten lässt. Die Ausgestaltung der Einzelhäuser erfolgt anhand der Bedarfe der NutzerInnen. Gemeinschaftliche Bereiche, halböffentliche Funktionen und Wohn-Büro-Studios in den Erdgeschossen zeigen sich durch große Fassadenöffnungen und Übergänge in die Freiräume wie etwa Stabänke an den Fenstern.

Durch die Koppelung von je zwei Häusern über gemeinsame offene Treppen-Terrassen (Haus A & B, Haus D & E, Haus F & G) alternativ möglich ist eine wirtschaftliche und grundsätzlich barrierefreie Erschließung gegeben. Die zwischen den Häusern liegenden Gemeinschaftshöfe können als lebendige halböffentliche grüne Begegnungszonen gestaltet und genutzt werden. Das Konzept orientiert sich am bestehenden B-Plan und löst alle Aspekte der Nachbarschaftsbebauung Genossenschaft und Abstandsfächer. Der Einzelbaukörper südlich vom Museum Waldorf wird optional als Jugendhaus und Kindertagesstätte mit eigenem Garten vorgeschlagen. Es wird jedoch dringend empfohlen, hier die weitere Entwicklung der bestehenden Sockel an der Langstraße zu denken.

Grün- und Freiraumkonzept

Das Grün- und Freiraumkonzept entsteht als qualitativ abgestufte Raumfolge von öffentlich über gemeinschaftlich bis hin privat durch die bewusste Setzung der Bauvolumen. Am historischen Nucleus der Langstraße befindet sich ein kleiner baumbestehender Stadtplatz. Das neue Quartierhaus fasst und begleitet den Raum und bietet erdgeschossig mit Quartiersraum, Cafébar und Musikschule die funktionale und räumliche Schnittstelle zwischen Stadt und Quartier. Es ergänzt baulich-funktional das Nachbarschaftszentrum Waldenserhof und das Pfarrhaus mit der alten Kirche. Die „Waldenser Mitte“ entwickelt sich als kontinuierliche Folge von öffentlichen Stadtplätzen und Wegen, durch Heckensichtholzen geschnitten, gemeinschaftliche Haus- und Gemeinschaftsgärten, die von privat organisierten Gruppen aus dem Quartier gestaltet und bewirtschaftet werden. Sämtliche Räume sind geprägt durch eine durchgängige Begrünung und Materialisierung. Lineare Beet-, Hochbeet- und Barkelente laden zu Begrünung und Aneignung ein, ein Brunnen hinter dem Waldenserhof bietet zusätzliche Qualitäten.

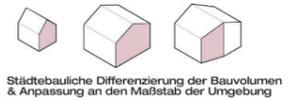
Mehr als Wohnen Gemeinschaft in der Mitte



Städtebauliche Einbindung



Schwarzplan M. 1 : 2.500



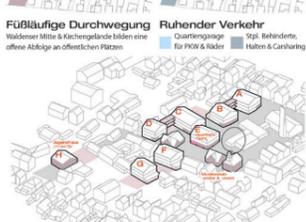
Städtebauliche Differenzierung der Bauvolumen & Anpassung an den Maßstab der Umgebung



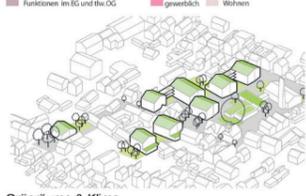
Fußläufige Durchwegung
Waldenser Mitte & Kirchengebäude bilden eine offene Abfolge an öffentlichen Plätzen



Lageplan mit Dachaufsichten, M. 1 : 1.000



Nutzungsverteilungen
öffentliche und/oder gemeinschaftliche Funktionen im EG und/oder DG



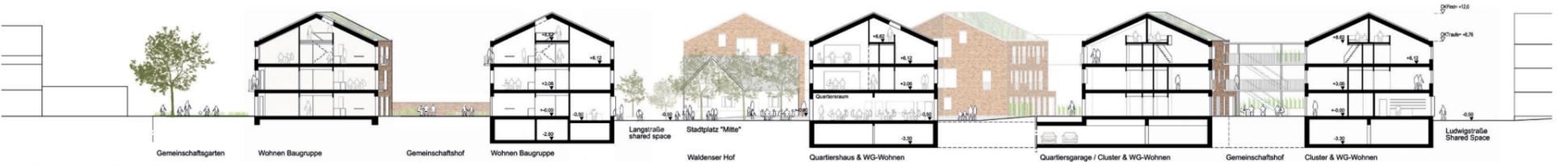
Grünräume & Klima
Die Waldenser Mitte schafft mit ihren 25° geneigten Gründächern, Grünflächen & Bäumen bewohnereunde und lüftende Freiräume. Das Gemeindehausdach erhält Solar/Begrünung



Grundriss Erdgeschoss mit Freiflächen, genordet, M. 1 : 500

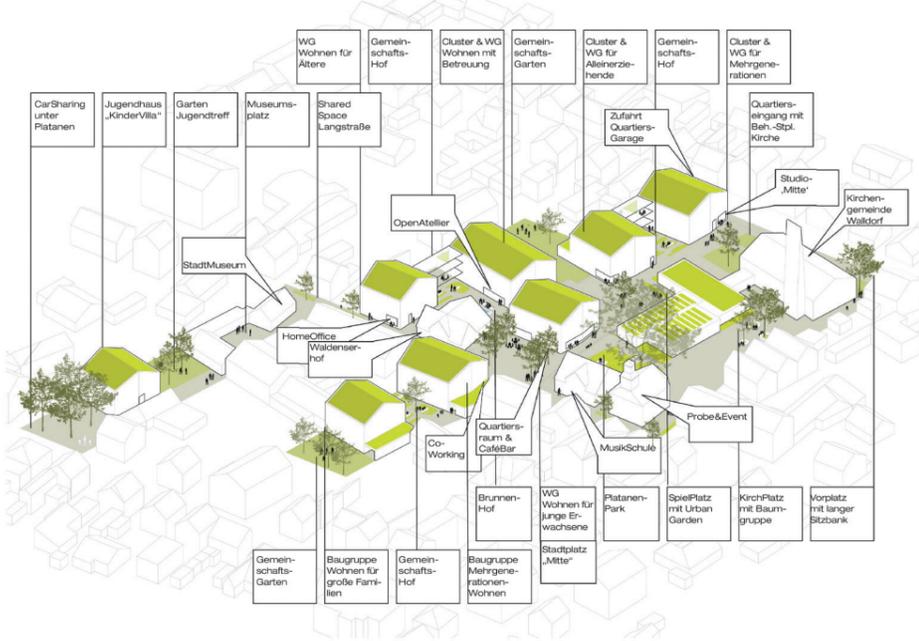


Ansicht West, M. 1 : 500



Längsschnitt AA, M. 1 : 500

Städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb „Waldenser Mitte“ mit städtebaulichem und hochbaulichem Ideenteil, Waldorf-Mörfelden



Nachhaltigkeit der Konzeption

Die anschließende Grundstückfläche des Kirchgeländes wird integriert und durch zusätzlich Bäume mit Balken aufgewertet. Das Naturdenkmal der Platanen erhält einen zum Kirchhof geöffneten Platzraum. An der rückseitigen Gemeindefassade befinden sich ein Spielplatz mit Sitzbank und der UrbanGarden Integrationsprojekte Waldenserhof. Die Ludwig-, Lang- und Bahnstraße werden im Bereich der „Waldenser Mitte“ als Shared Spaces gestaltet. Beläge und Außenraumelemente, wie etwa Hochbeete und Sitzbänke an den Straßenbäumen, werden in die Gestaltung eingebunden, so dass die Wirkung eines identitätsstiftenden und ortspägenden Gesamt-Ensembles entsteht.

der geschützten Haus-Höfe zugänglich. Um die Langstraße in ihrer Funktion als zukünftige Fahrrad- und öffentlichen Shared Space zu stärken, erfolgt die Erschließung für Fahrräder und PKWs über eine einspurige Rampe mit vorgelagerten Wartepunkten seitens der Ludwigstraße. Durch eine geschickte Anordnung der Aufzugkerne ist die Teilgarage direkt mit fünf der acht Häuser verbunden und - über den Erschließungskern im Quartiershaus - zentral vom Stadtplatz aus erreichbar. Sie bietet daher auch Potentiale als Quartiersgarage.

Die Nachhaltigkeit der Konzeption begründet sich auf der langfristigen Wirkung eines im Konzeptverfahren entwickelten neuen Ortszentrums. Konzepte und die Bedarfsgerechtigkeit des Nutzungsmixes mit innovativen Wohnformen und nachbarschaftlichen Angeboten abseits des Marktstandards sowie die hohe Identifikation der neuen Bewohnerinnen mit dem Ort, die neben der städtebaulichen auch eine soziale Mitte bilden. So entsteht ein starker Stadtbau mit Ausstrahlung auf das gesamte Ortsumfeld. Die Nutzungsstruktur ermöglicht innovative Mobilitätsangebote wie Fahrradpools und Sharing Angebote, die bei einer geschickten Organisationsstruktur auch dem gesamten Umfeld zugute kommen können. Die auf gemeinschaftlichen Nutzen ausgerichteten Wohn- und Mobilitätskonzepte können sich als Impulsgeber für das Umfeld entwickeln und Veränderungsprozesse in Gang setzen, etwa durch Wohngemeinschaften zwischen Familien und Alleinstehenden oder flexible Mobilitätsangebote für Menschen mit geringem Fahrzeugbesitz. Die in der Kubatur konventioneller Haus-Typologien ermöglichen eine Vielfalt von Wohnungsgroßrisen. Die dauerhafte Wertigkeit der Materialien entspricht dem Ort. Mit den durchgrünen Freiläufen und Grünflächen entsteht ein höherwertiger Stadtraum mit gutem Mikroklima und Potenzialen für die Regenbewirtschaftung.

Erschließungskonzept

Die fußläufige Erschließung für Bewohner- und Besucherrinnen und Querdurchdringung erfolgt durch die ebenerdigen offenen Begegnungsräume, die Häuser sind über gemeinsam genutzte Treppen-Terrassen und barrierefreie Aufzugskerne seitens

Mobilitätskonzept

Das Mobilitätskonzept sollte an den Bedarfen und Bedürfnissen der Zielgruppe anknüpfen. Durch die vorgeschlagene Entwicklung der „Waldenser Mitte“ als Gemeinschaftsschwerpunkt können besondere Potenziale entstehen. Ein geteilt genutzter vielfältiger Fahrzeugpool reduziert den Stellplatzbedarf erheblich. Südlich des Museums an der Bahnstraße bietet sich der Aufbau eines niedrigschwellig zugänglichen öffentlich. CarSharing Angebots für die gesamte Anwohnerschaft im fußläufigen Umfeld an.



Städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb „Waldenser Mitte“ mit städtebaulichem und hochbaulichem Ideenteil, Walldorf-Mörfelden

E1 Städtebauliches Leitbild

Die »Waldenser Mitte« soll laut Auslobung »Wohnen, Arbeiten, Kultur, Freizeit und öffentlichen Freiraum« bieten und ein »lebendiger und identitätsstiftender Teil des Zentrums« werden. Das ist MEHR ALS WOHNEN: GEMEINSCHAFT IN DER MITTE! Die gewünschte funktionale und sozialräumliche Durchmischung entsteht durch eine Vielfalt von NutzerInnen, die den Ort und seine Möglichkeiten ausloten und seine Identität prägen. Wir schlagen daher vor, die gesamte »Waldenser Mitte« im Rahmen eines Konzeptverfahrens zu entwickeln. So kann der Ort Menschen anziehen, die ihn aktiv bespielen und befruchten, die gemeinsam und mit anderen Räume nutzen und gestalten möchten.

Unser Konzept bildet den baulichen Rahmen: Acht neue Häuser fügen sich in Maßstab und Sprache in die bestehende städtebauliche Struktur ein und entwickeln gleichzeitig in spannungsvoller Zonierung private, halböffentliche sowie öffentliche Freiräume und eine attraktive Durchwegung durch die Mitte. Das Häuser-Konzept ermöglicht sowohl eine Vergabe an mehrere kleinere Baugruppen als auch an ein oder zwei größere Genossenschaften. Entscheidendes Vergabekriterium ist der angebotene MEHRALSWOHNENWERT für die »Waldenser Mitte«. Die 3-geschossigen Häuser haben eine gut nutzbare Geometrie von ca. 15m x 15-24m mit einer durchschnittlichen BGF von 250qm. Sie bieten vielfältige Möglichkeiten etwa für Clusterwohnen, als Mehrgenerationenhaus und attraktive gemeinschaftliche Alternativen für den wachsenden Anteil Alleinwohnender, insbesondere junge Erwachsene und SeniorInnen. Sie eignen sich aber auch für konventionelle Wohnungsgrundrisse. So können bedarfsgerecht innovative Wohnkombinationen entwickelt werden. Insgesamt bieten die acht Häuser eine oberirdische BGF von 6.450qm und ca. 55 Wohneinheiten bei 100qm BGF/WE. Dazu kommen Keller- und TG_Flächen mit ca. 2.300qm BGF.

Durch die vorgeschlagene Häuser-Typologie und durchgängige Materialisierung in Mauerwerk entsteht ein zusammenhängendes Ensemble, das den Ort im Verbund mit den Kirchen- und Gemeindebauten als »Waldenser Mitte« in Erscheinung treten lässt. Die Ausgestaltung der Einzelhäuser erfolgt anhand der Bedarfe der NutzerInnen. Gemeinschaftliche Bereiche, halböffentliche Funktionen und Wohn-Büro-Studios in den Erdgeschossen zeigen sich durch große Fassadenöffnungen und Übergänge in die Freiräume wie etwa Sitzbänke an den Fenstern. Durch die Koppelung von je zwei Häusern über gemeinsame offene Treppen-Terrassen (Haus A+B, D+E, F+G alternativ möglich) ist eine wirtschaftliche und grundsätzlich barrierefreie Erschließung gegeben. Die zwischen den Häusern liegenden Gemeinschaftshöfe können als lebendige halböffentliche grüne Begegnungszonen gestaltet und genutzt werden. Das Konzept orientiert sich am bestehenden B-Plan und löst alle Aspekte der Nachbarschaftsbauung, Grenzständigkeit und Abstandsflächen. Der Einzelbaukörper südlich vom Museum Walldorf wird optional als Jugendhaus und Kindervilla mit eigenem Garten vorgeschlagen. Es wird jedoch dringend empfohlen, hier die weitere Entwicklung der leerstehenden Bäckerei an der Langstraße mit zu denken.

E2 Grün- und Freiraumkonzept

Das Grün- und Freiraumkonzept entsteht als qualitativ abgestufte Raumfolge von öffentlich über gemeinschaftlich bis privat durch die bewusste Setzung der Bauvolumen. Am historischen Nukleus der Langstraße befindet sich ein kleiner baumbestander Stadtplatz. Das neue Quartiershaus fasst und bespielt den Raum und bietet erdgeschossig mit Quartiersraum, Café-bar und Musikschule die funktionale und räumliche Schnittstelle zwischen Stadt und Quartier. Es ergänzt baulich-funktional das Nachbarschaftszentrum Waldenserhof und das Pfarrhaus mit der alten Kirche. Die geschickt modellierten Höhenunterschiede zonieren die verschiedenen Bereiche. Die »Waldenser Mitte« entwickelt sich als kontinuierliche Folge von öffentlichen Platzräumen und Wegen, durch Hecken sichtgeschützten gemeinschaftliche Haus-Höfe und Gemeinschaftsgärten, die von privat organisierten Gruppen aus dem Quartier gestaltet und bewirtschaftet werden.

Sämtliche Räume sind geprägt durch eine durchgängige Begrünung und Materialisierung. Lineare Beet-, Hochbeet- und Bankelemente laden zu Begegnung und Aneignung ein, ein Brunnen hinter dem Waldenserhof bietet zusätzliche Qualitäten. Die anschließende Grundstücksfläche des Kirchengeländes wird integriert und durch zusätzlich Bäume mit Bänken aufgewertet. Das Naturdenkmal der Platane erhält einen zum Kirchhof geöffneten Platzraum.

An der rückwertigen Gemeindehausfassade befinden sich ein Spielplatz und der Urban Garden vom Waldenser Hof. Die Ludwig-, Lang- und Bahnstraße werden im Bereich der »Waldenser Mitte« als Shared Spaces gestaltet. Beläge und Außenraumelemente, wie etwa Hochbeete und Sitzbänke an den Straßen-bäumen, werden in die Gestaltung eingebunden, so dass die Wirkung eines identitätsstiftenden und ortsprägenden Gesamt-Ensembles entsteht.

E3 Erschließungskonzept

Die fußläufige Erschließung für Bewohner- und BesucherInnen erfolgt durch die ebenerdigen offenen Begegnungsräume, die Häuser sind über gemeinsam genutzte Treppen-Terrassen und barrierefreie Aufzugskerne seitens der geschützten Haus-Höfe zugänglich. Um die Langstraße in ihrer Funktion als zukünftige Fahrradachse und öffentlichen Shared Space zu stärken, erfolgt die Erschließung für Fahrräder und PKWs über eine einspurige Rampe mit vorgelagerten Warteplätzen seitens der Ludwigstraße. Durch eine geschickte Anordnung der Aufzugskerne ist die Tiefgarage direkt mit fünf der acht Häuser verbunden und - über den Erschließungskern im Quartiershaus - zentral vom Stadtplatz aus erreichbar. Sie bietet daher auch Potenziale als Quartiersgarage. Die autofreie Mitte ist für Liefer- und Entsorgungsverkehr in Nord-Südrichtung passierbar.

E4 Mobilitätskonzept

Mobilitätskonzepte sollten unmittelbar an den Bedarfen und Bedürfnissen der Zielgruppe anknüpfen. Durch die vorgeschlagene Entwicklung der »Waldenser Mitte« als gemeinschaftlichen Schwerpunkt können besondere Potenziale entstehen. Ein geteilt-genutzter vielfältiger Fahrzeug-pool reduziert den Stellplatzbedarf erheblich. Südlich des Museums an der Bahnstraße bietet sich der Aufbau eines niederschwellig zugänglichen öffentlichen CarSharingAngebots für die Anwohnerschaft im fußläufigen Umfeld an. In der Quartiersgarage sind Stpl. für ca. 30 PKW (inkl. 4 behindertengerechten) sowie 140äder angedacht. (Reduzierung des Stpl.-Bedarfs für die Wohnfläche »Mitte« um 20% durch Nähe zum ÖPNV, weitere 25% durch Ersatz durch Räder möglich.)

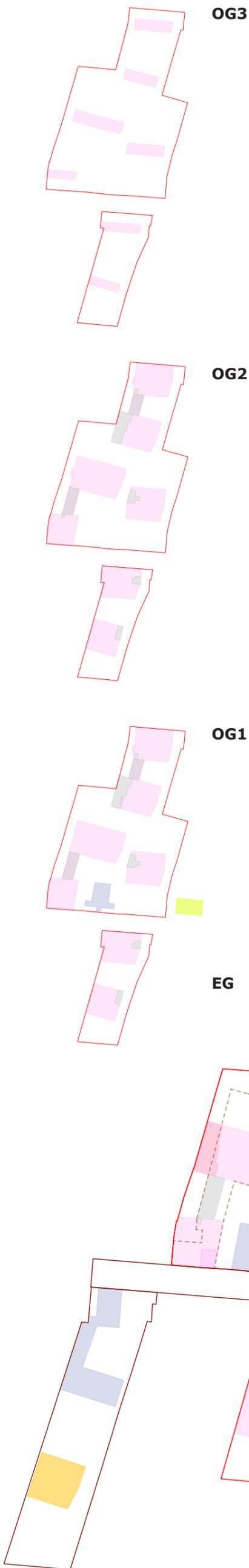
E5 Erläuterung zur Nachhaltigkeit der Konzeption

Die Nachhaltigkeit der Konzeption begründet sich auf der langfristigen Wirkung eines im Konzeptverfahren entwickelten neuen Ortszentrums. Kernaspekte sind die Bedarfsgerechtigkeit des Nutzungsmixes mit innovativen Wohnformen und nachbarschaftlichen Angeboten abseits des Marktstandards sowie die hohe Identifikation der neuen BewohnerInnen mit dem Ort, die neben der stadträumlichen auch eine soziale Mitte bilden. So entsteht ein starker Stadtbaustein mit Ausstrahlung auf das gesamte Ortsumfeld. Die besondere Nutzungsstruktur ermöglicht innovative Mobilitätsangebote wie Fahrzeugpools und Sharing Angebote, die bei einer geschickten Organisationsstruktur auch dem gesamten Umfeld zugute kommen können. Die auf gemeinschaftliches Nutzen ausgerichteten Wohn- und Mobilitätskonzepte können sich als Impulsgeber für das Umfeld entwickeln und Veränderungsprozesse in Gang setzen, etwa durch Wohngemeinschaften zwischen Familien und Alleinstehenden oder flexible Mobilitätsangebote für Menschen mit geringem Fahrzeugbedarf.

Die in der Kubatur konventionellen Haus-Typologien ermöglichen eine Vielfalt von Wohnungsgrundrissen. Die dauerhafte Wertigkeit der Materialien entspricht dem Ort. Mit den durchgrüneten Freiräumen und den begrüneten flachgeneigten Satteldächern entsteht ein lebenswerter Stadtraum mit gutem Mikroklima und Potenzialen für die Regenbewirtschaftung.

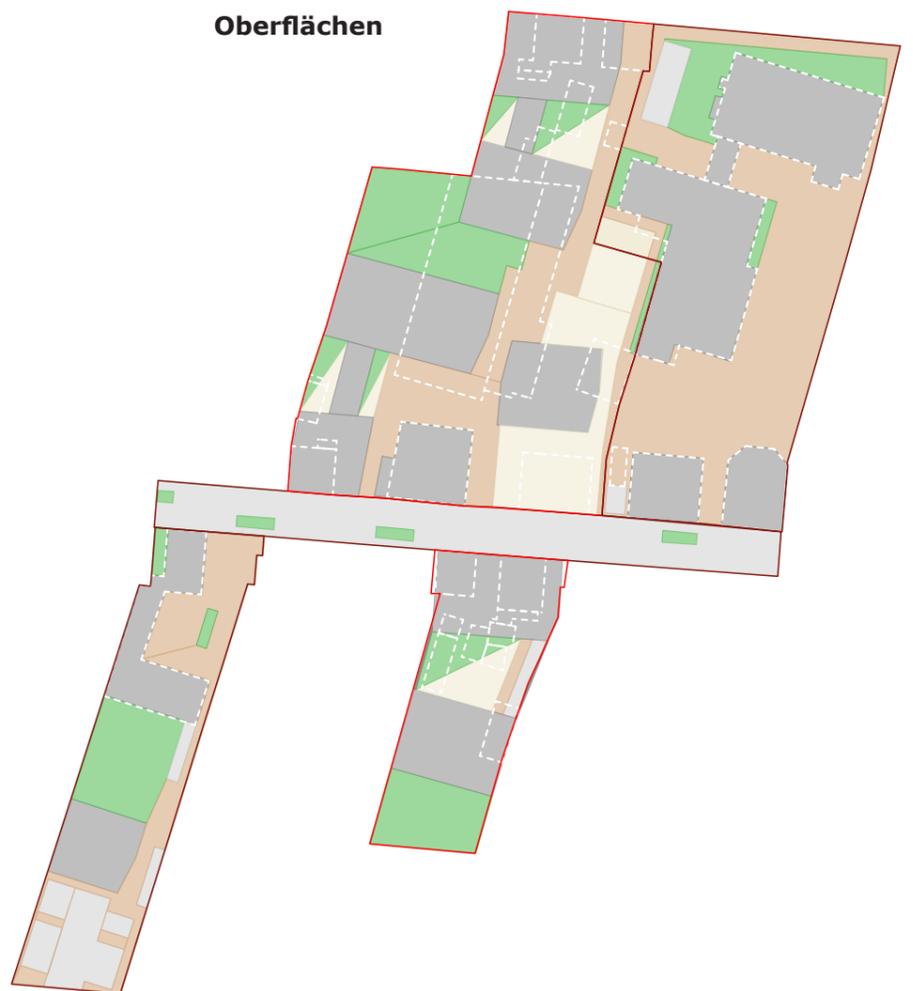
 Soziale Nutzungen	 Grünflächen
 Einzelhandel	 Befestigte Freiflächen
 Musikschule	 Freiflächen nicht versiegelt
 Gastronomie	 Bebaute Fläche
 Sonstige Nutzungen	 bisheriger Bestand
 Sonderwohnform (z. B. gemeinschaftlich, gefördert)	
 Freifinanziertes Wohnen	
 Erschließung Wohnen	
 Erschließung Wohnen	

Analyse Flächen und Nutzungen



Teilnehmer Kennziffer	Realisierungsteil Kernbereich	Ideenteil I Kirch. Grundstücke	Ideenteil II Stadtmuseum	Ideenteil III Langstraße	1190
Flächenbilanz					
Umgriff	4863	3275	1565	928	
<i>davon</i>					
Bebaute Fläche	2354	1339	459	0	
Prüfwert Bebaute Fläche	2354	1339	459		
Unterbaute Fläche*	785	0	0	0	
Prüfwert Unterbaute Fläche*	785				
Freiflächen befestigt	851	1714	503	0	
Prüfwert Freiflächen befestigt	851	1500	503		
Freiflächen nicht versiegelt	754	49	0	0	
Prüfwert Freiflächen nicht versiegelt	754	48			
Freiflächen begrünt	870	345	314	47	
Prüfwert Freiflächen begrünt	870	298	314	43	
Verkehrsflächen / Parkierungsflächen (o.i.)	34	90	288	881	
Prüfwert Verkehrsflächen / Parkierungsflächen (o.i.)	34	90	288	871	
Summe Flächen	4863	3536	1565	928	
Differenz zu Umgriff	0	261	0	0	
Prüfwert Summe Flächen	4863	3275	1564	914	
Differenz zu Umgriff	0	0	-1	-14	
GRZ	0,48	0,41	0,29	0,00	
Prüfwert GRZ	0,48	0,41	0,29	0,00	
Nutzungsbilanz (Geschossflächenanteile)					
Summe Geschossflächen Wohnnutzungen	6582	0	0	0	
Prüfwert Summe Geschossflächen Wohnnutzungen	4997	0	0	0	
Summe Geschossflächen sonstige Nutzungen	1009	1424	698	0	
Prüfwert Summe Geschossflächen sonstige Nutzungen	868	1278	806	0	
Summe Geschossflächen	7591	1424	698	0	
Prüfwert Summe Geschossflächen	5865	1278	806	0	
Summe Tiefgaragenflächen	1289	0	0	0	
Prüfwert Summe Tiefgaragenflächen	1289				
GFZ	1,56	0,43	0,45	0,00	
Prüfwert GFZ	1,21	0,39	0,52	0,00	
Stellplatznachweis					
PKW-Stp. in Tiefgaragen (TG-PKW-Fläche/30)	34				
Fahrrad-Abst. in Tiefgaragen (TG-Frd-Fläche/1,25)	225				
Oberirdische PKW-Stellplätze (Zählung)	1	5	9	7	
	1	5	9	7	
Oberirdische Fahrradabstellplätze (Zählung)	36	26	34	20	
	36	26	34	20	
Baumstandorte					
Baumstandorte (inkl. Bestand, Zählung)	7	6	10	4	
	7	6	10	4	

Oberflächen



WALDENSER MITTE

Städtebauliches Leitbild - vom Straßendorf zur „grünen“ Ortsmitte

Die Entwicklung einer lebendigen Ortsmitte innerhalb des Wettbewerbsgebiets bietet dem historischen Straßendorf Mörfelden-Waldorf die große Chance sich strukturell weiterzuentwickeln und für die Zukunft zu qualifizieren. Diese Entwicklung wird mittels vielfältiger öffentlicher Räume und Nutzungen, aber auch durch klar zionierte private Wohnraumangebote umgesetzt.

Der städtebauliche Grundgedanke des Entwurfs basiert auf einem Zusammenspiel zwischen einer rhythmischen Abfolge von Platz- und Wegesequenzen und der geometrischen Klarheit städtebaulich angemessener Gebäudesetzungen.

Diese Klarheit der Grundstruktur ist besonders wichtig, denn sie bietet das robuste städtebauliche Gerüst für vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten und die Basis für die Einbeziehung aller Akteur*innen.

Bei der Gebäudesetzung stehen das „Weiterbauen“ und das sanfte Einfügen in die vorhandene städtebauliche Struktur im Vordergrund. Es wird bewusst auf eine repetitive Reihung von Gebäudetypen verzichtet. Die Gebäude sind so angeordnet und proportioniert, dass wirtschaftliche und hochwertige Architekturen entstehen können, die den Ansprüchen einer Ortsmitte gerecht werden und eine Vielfältigkeit, auch bezogen auf die Nutzungen und Atmosphären, ergeben.

Die Kubaturen ermöglichen ein breites Spektrum unterschiedlicher Wohntypologien vom Reihenhause zum kostengünstigen 4-Spänner, vom Single-Apartment mit direkter Tiefgaragenanbindung bis zum Mehr-Generationen-Wohnhof. Durch die Vielzahl unterschiedlicher Wohnsituationen werden unterschiedliche Gruppen von Bewohner*innen angesprochen, wodurch ein vielfältiges und lebendiges Wohnquartier entsteht.

Grün- und Freiraumkonzept

Der Planungsraum in der Waldenser Mitte bietet beim Durchschreiten von Südwest nach Nordost eine sehr abwechslungsreiche Abfolge von Garten- und Platzräumen. Der Museumsgarten im Südwesten ist das grüne Pendant zum Museumshof nördlich davon. Der von Schnitthecken gefasste, romantische Garten dient als Rückzugs- und Erholungsraum für Museumsbesucherinnen und Passanten.

Die Langstraße zeigt sich zwischen Museumshof und alter Kirche als verkehrsberuhigter Bereich. Wechselseitige Baumpflanzungen unterbrechen die Durchsicht in der Straßennachse und vermitteln mit einem ungegliederten Straßenraum und einem durchgehenden Stadtboden die Gleichberechtigung aller am Verkehr Beteiligten. Der Stadtboden nimmt in seiner Ausrichtung und Bänderung subtil Bezug auf den außergewöhnlichen Stadtgrundriss, der aus parallelen horizontalen und nahezu parallelen diagonalen Linien besteht.

Die öffentlichen Einrichtungen gruppieren sich um den Quartiersplatz inmitten der verkehrsberuhigten Zone. Wie beim Museumshof bildet auch auf dem Quartiersplatz ein Baumkranz den räumlichen Schwerpunkt im Platz. Das Motiv wiederholt sich erneut auf dem Kirchplatz. Auf allen drei Plätzen sind es ausgewählte, sich unterscheidende und besondere Stadtbäume, die zur Identität der Platzräume beitragen.

Das Gartenmotiv variiert in ausdrucksstarker Form. Geschützte Gartenräume wie der Pfarrgarten und die Privatgärten wechseln sich mit eher offenen Gartenräumen ab. Dazu zählen der formale Kirchgarten, der zwischen alter und neuer Kirche liegt, und der urbane Garten, der zum gemeinsamen Gärtnern einlädt.

Der Spielplatz am Standort des ehemaligen Kindergartenaußenbereichs komplettiert das vielfältige Angebot aus Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität im Quartier.



Fußgängerperspektive mit Blick auf den Waldenserhof und den neuen Vorplatz



Diagramm Morphologie:
Weiterbauen und sanftes Einfügen in die Umgebung



Diagramm Erschließung:
Vernetzung mit der Umgebung durch vielfältige Wegeverbindungen und Querbeziehungen



Diagramm Freiräume:
Die neue Ortsmitte wird mittels durchgängigem Bodenbelag und einer Sequenz von atmosphärischen Freiräumen wahrnehmbar



Lageplan, 1:1.000



Ansicht Ludwigstraße (Südseite), 1:500



Ansicht Langstraße (Nordseite), 1:500



Ansicht Langstraße (Südseite), 1:500



Längsschnitt A - A, 1:500

WALDENSER MITTE

PLAN 2

Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept des Quartiers ergänzt das ortstypische System aus fußläufigen Nord-Süd-Verbindungen zwischen den parallelen Straßenzügen. Zusätzlich wird über die Öffnung des Pfarrgartens eine Querverbindung zwischen neuer Ortsmitte und Kirchplatz geschaffen. Kurze Wege und eine klare Zonierung zwischen öffentlichen und privaten Freiräumen ermöglichen eine gute Orientierung.

Mobilitätskonzept

Die Setzung der Tiefgarageneinfahrt an der Langstraße ermöglicht ein autofreies Quartier. Zahlreiche Fahrradabstellmöglichkeiten im öffentlichen Raum wie auch geschützt in den Höfen und der Tiefgarage, insbesondere aber eine Lastenrad- und E-Car-Sharing-Station südlich der Langstraße erleichtern den Abschied vom eigenen Auto.

Erläuterung zur Nachhaltigkeit der Konzeption

Durch die unterschiedlichen Wohnformen wird ein breites Spektrum an zukünftigen Bewohner*innen angesprochen. Die städtebauliche Setzung und die Zonierung der Freiräume ermöglichen sowohl ein nachbarschaftliches „Miteinander“ als auch „private Rückzugsorte“.

Nicht nur die Gebäudekörper unterschiedlicher Größe zeichnen sich mit einfachen Geometrien durch ein hohes Maß an Kompaktheit aus, dies gilt auch für die Erschließungskerne, die zwei bis vier Wohneinheiten pro Etage erschließen. Dadurch ermöglichen sie außerdem, je nach Bedarf, große typologisch flexible: Vom Reihenhaus bis zum 4-Spänner mit 1-2-Zimmer-Appartments ist alles möglich.

Die kompakten, hochgedämmten Gebäudevolumen versprechen Energieeffizienz. Die vorgesetzten Balkone dienen zusätzlich als gebauter sommerlicher Wärmeschutz. Eine Möglichkeit der Energiegewinnung stellen Photovoltaikanlagen auf den Dächern oder ein gemeinsam betriebenes und genutztes BHKW auf der Basis regenerativer Energiequellen dar.

Die Entsiegelung und intensive Begrünung von Oberflächen fördert die Verdunstungskühlung und wirkt gemeinsam mit schattenspendenden Baumpflanzungen der Entstehung von Hitzeinseln entgegen. Über diese Anpassungsstrategie wird außerdem das Regenwasser zu großen Teilen vor Ort zurückgehalten und muss nicht über Kanäle abgeführt werden. Die Schaffung von vielen kleinen Speicherräumen (vorhandene und neugeplante Grünräume) führt zur verzögerten und gedrosselten Ableitung eines Teils des Niederschlags und erhöht über die Bepflanzung zeitgleich die Verdunstung, um so das Stadtklima zu verbessern.

Die vorherrschenden Fassadenmaterialien im Ortskern sind mineralische Putze, Klinker und Holz (Fachwerk). Diese sollen auch bei den Neubauten in zeitgenössischer Form zum Tragen kommen. Unterschiedliche Putzstrukturen, Klinker (geschlämmt oder unbehandelt) sowie hölzerne Anbauten und hinterlüftete Holzverschalungen werden farblich aufeinander abgestimmt und so eingesetzt, dass die Fassadenmaterialität die jeweilige städtebauliche Situation atmosphärisch untermauert. So sollen Putz und Klinker entlang der Straßenseite den Vorrang erhalten, während Holz vorrangig in den Wohnhöfen zum Einsatz kommt.

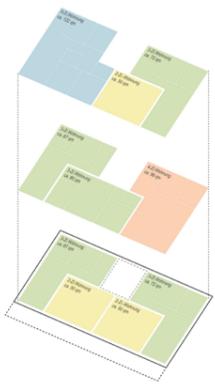
Als Konstruktionsmaterialien eignen sich einschaliges Dämmstein-Mauerwerk und Holz- bzw. Holzhybridbauweise. Auf überflüssige Kunststoffe sowie Verbundmaterialien soll weitestgehend verzichtet werden. Ein verantwortungsvoller Umgang mit der grauen Energie ist heutzutage essentiell. Deshalb sollten Baumaterialien von abgängigen Gebäuden recycelt werden.



Fußgängerperspektive mit Blick auf den Mehrgenerationen-Wohnhof



Diagramm Nutzungen & Bauabschnitte: Vielfältige Wohnformen können in Kombination mit Gewerbe und sozialen Nutzungen realisiert werden. Die eindeutige städtebauliche Setzung ermöglicht die Umsetzung in mehreren Bauabschnitten.



Flexible Grundrisskonfiguration am Beispiel von Haus 3: Bedarfsorientierte, typologische Flexibilität ist möglich - vom Single-Apartment bis zur 2-Zi-Familienwohnung



Grundriss Tiefgarage, 1:500



Erdgeschossgrundriss, 1:500

E1 Städtebauliches Leitbild

Die Entwicklung einer lebendigen Ortsmitte innerhalb des Wettbewerbsgebiets bietet dem historischen Straßendorf Mörfelden-Walldorf die große Chance sich strukturell weiterzuentwickeln und für die Zukunft zu qualifizieren. Diese Entwicklung wird mittels vielfältiger öffentlicher Räume und Nutzungen, aber auch durch klar zonierte private Wohnraumangebote umgesetzt.

Der städtebauliche Grundgedanke des Entwurfs basiert auf einem Zusammenspiel zwischen einer rhythmischen Abfolge von Platz- und Wegesequenzen und der geometrischen Klarheit städtebaulich angemessener Gebäudesetzungen. Diese Klarheit der Grundstruktur ist besonders wichtig, denn sie bietet das robuste städtebauliche Gerüst für vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten und die Basis für die Einbeziehung aller Akteur*innen.

Bei der Gebäudesetzung stehen das »Weiterbauen« und das sanfte Einfügen in die vorhandene städtebauliche Struktur im Vordergrund. Es wird bewusst auf eine repetitive Reihung von Gebäudetypen verzichtet. Die Gebäude sind so angeordnet und proportioniert, dass wirtschaftliche und hochwertige Architekturen entstehen können, die den Ansprüchen einer Ortsmitte gerecht werden und eine Vielfältigkeit, auch bezogen auf die Nutzungen und Atmosphären, ergeben.

Die Kubaturen ermöglichen ein breites Spektrum unterschiedlicher Wohntypologien vom Reihenhaus zum kostengünstigen 4-Spänner, vom Single-Apartment mit direkter Tiefgaragenanbindung bis zum Mehr-Generationen-Wohnhof. Durch die Vielzahl unterschiedlicher Wohnsituationen werden unterschiedliche Gruppen von Bewohner*innen angesprochen, wodurch ein vielfältiges und lebendiges Wohnquartier entsteht.

E2 Grün- und Freiraumkonzept

Der Planungsraum in der Waldenser Mitte bietet beim Durchschreiten von Südwest nach Nordost eine sehr abwechslungsreiche Abfolge von Garten- und Platzräumen. Der Museumsgarten im Südwesten ist das grüne Pendant zum Museumshof nördlich davon. Der von Schnitthecken gefasste, romantische Garten dient als Rückzugs- und Erholungsraum für Museumsbesucherinnen und Passanten.

Die Langstraße zeigt sich zwischen Museumshof und alter Kirche als verkehrsberuhigter Bereich. Wechselseitige Baumpflanzungen unterbrechen die Durchsicht in der Straßenachse und vermitteln mit einem ungegliederten Straßenraum und einem durchgehenden Stadtboden die Gleichberechtigung aller am Verkehr Beteiligten. Der Stadtboden nimmt in seiner Ausrichtung und Bänderung subtil Bezug auf den außergewöhnlichen Stadtgrundriss, der aus parallelen horizontalen und nahezu parallelen diagonalen Linien besteht. Die öffentlichen Einrichtungen gruppieren sich um den Quartiersplatz inmitten der verkehrsberuhigten Zone. Wie beim Museumshof bildet auch auf dem Quartiersplatz ein Baumkarree den räumlichen Schwerpunkt im Platz. Das Motiv wiederholt sich erneut auf dem Kirchplatz. Auf allen drei Plätzen sind es ausgewählte, sich unterscheidende und besondere Stadtbäume, die zur Identität der Platzräume beitragen.

Das Gartenmotiv variiert in ausdrucksstarker Form. Geschützte Gartenräume wie der Pfarrgarten und die Privatgärten wechseln sich mit eher offenen Gartenräumen ab. Dazu zählen der formale Kirchgarten, der zwischen alter und neuer Kirche liegt, und der urbane Garten, der zum gemeinsamen Gärtnern einlädt.

E3 Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept des Quartiers ergänzt das ortstypische System aus fußläufigen Nord-Süd-Verbindungen zwischen den parallelen Straßenzügen. Zusätzlich wird über die Öffnung des Pfarrgartens eine Querverbindung zwischen neuer Ortsmitte und Kirchplatz geschaffen. Kurze Wege und eine klare Zonierung zwischen öffentlichen und privaten Freiräumen ermöglichen eine gute Orientierung.

E4 Mobilitätskonzept

Die Setzung der Tiefgarageneinfahrt an der Langstraße ermöglicht ein autofreies Quartier. Zahlreiche Fahrradabstellmöglichkeiten im öffentlichen Raum wie auch geschützt in den Höfen und der Tiefgarage, insbesondere aber eine Lastenrad- und E-Car-Sharing-Station südlich der Langstraße erleichtern den Abschied vom eigenen Auto.

E5 Erläuterung zur Nachhaltigkeit der Konzeption

Durch die unterschiedlichen Wohnformen wird ein breites Spektrum an zukünftigen Bewohner*innen angesprochen. Die städtebauliche Setzung und die Zonierung der Freiräume ermöglichen sowohl ein nachbarschaftliches »Miteinander« als auch »private Rückzugsorte«.

Die Gebäudekörper unterschiedlicher Größe zeichnen sich mit einfachen Geometrien durch ein hohes Maß an Kompaktheit aus, ebenso die Erschließungskerne, die zwei bis vier Wohneinheiten pro Etage erschließen. Dadurch ermöglichen sie außerdem, je nach Bedarf, große typologische Flexibilität: Vom Reihenhaus bis zum 4-Spänner mit 1-2-Zimmer-Appartments ist alles möglich.

Die kompakten, hochgedämmten Gebäudevolumen versprechen Energieeffizienz. Die vorgesetzten Balkone dienen zusätzlich als gebauter sommerlicher Wärmeschutz. Möglichkeiten der Energiegewinnung stellen Photovoltaikanlagen auf den Dächern oder ein gemeinsam betriebenes und genutztes BHKW auf der Basis regenerativer Energiequellen dar.

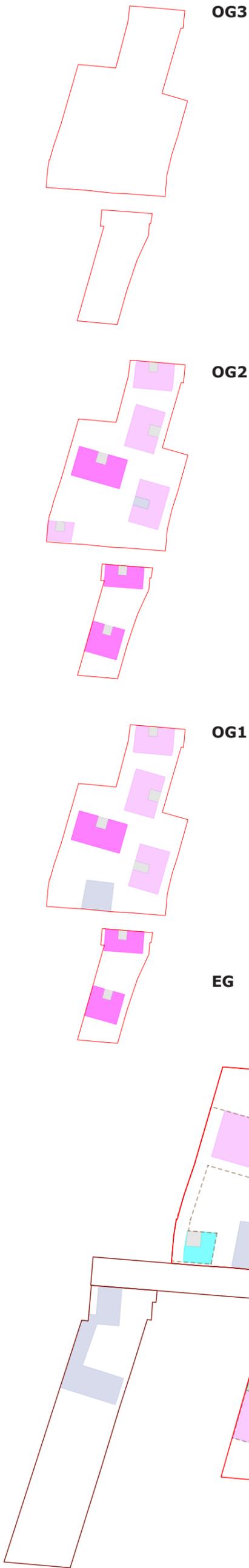
Die Entsiegelung und intensive Begrünung von Oberflächen fördert die Verdunstungskühlung und wirkt gemeinsam mit schattenspendenden Baumpflanzungen der Entstehung von Hitzeinseln entgegen. Über diese Anpassungsstrategie wird außerdem das Regenwasser zu großen Teilen vor Ort zurückgehalten und muss nicht über Kanäle abgeführt werden. Die Schaffung von vielen kleinen Speicherräumen führt zur verzögerten und gedrosselten Ableitung eines Teils des Niederschlags und erhöht über die Bepflanzung zeitgleich die Verdunstung, um so das Stadtklima zu verbessern.

Die vorherrschenden Fassadenmaterialien im Ortskern sind mineralische Putze, Klinker und Holz (Fachwerk). Diese sollen auch bei den Neubauten in zeitgenössischer Form zum Tragen kommen. Unterschiedliche Putzstrukturen, Klinker (geschlämmt oder unbehandelt) sowie hölzerne Anbauten und hinterlüftete Holzverschalungen werden farblich aufeinander abgestimmt und so eingesetzt, dass die Fassadenmaterialität die jeweilige städtebauliche Situation atmosphärisch untermauert. So sollen Putz und Klinker entlang der Straßenzüge den Vorrang erhalten, während Holz vorzugsweise in den inneren Wohnhöfen zum Einsatz kommt.

Als Konstruktionsmaterialien eignen sich einschaliges Dämmstein-Mauerwerk und Holz- bzw. Holzhybridbauweise. Auf überflüssige Kunststoffe sowie Verbundmaterialien soll weitestgehend verzichtet werden. Ein verantwortungsvoller Umgang mit der grauen Energie ist heutzutage essentiell. Deshalb sollten Baumaterialien von abgängigen Gebäuden recycelt werden.

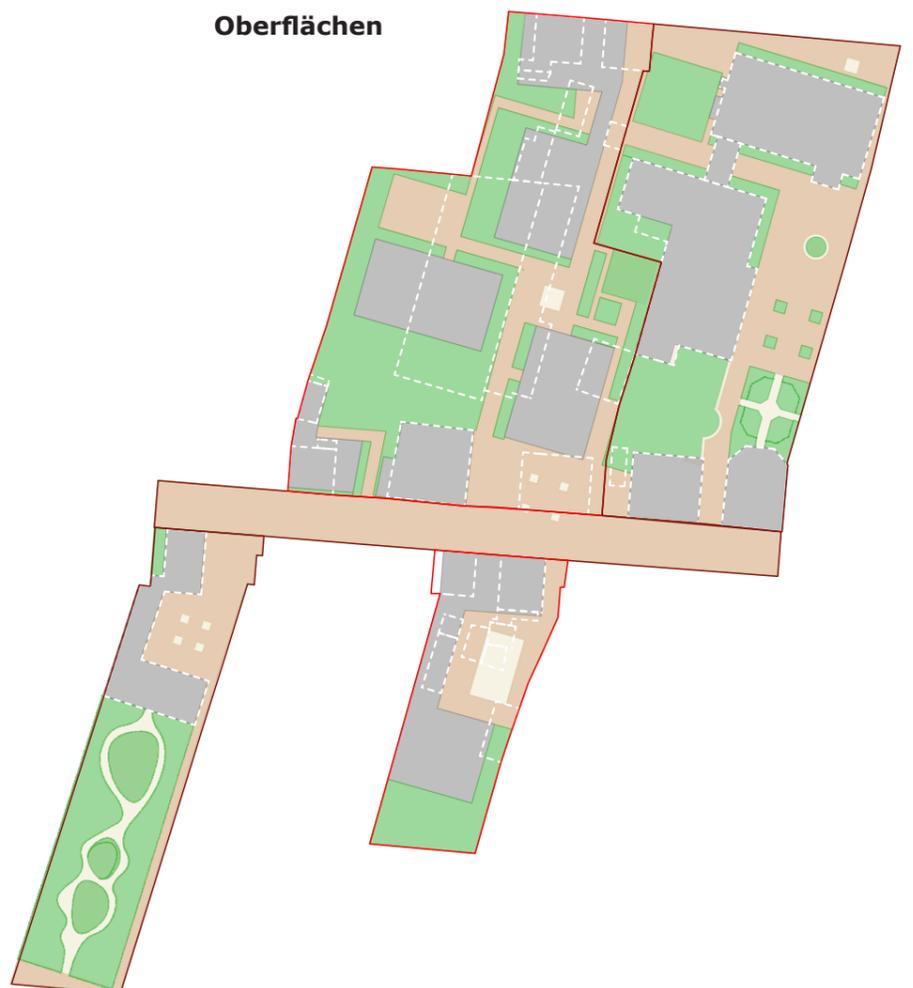
 Soziale Nutzungen	 Grünflächen
 Einzelhandel	 Befestigte Freiflächen
 Musikschule	 Freiflächen nicht versiegelt
 Gastronomie	 Bebaute Fläche
 Sonstige Nutzungen	 bisheriger Bestand
 Sonderwohnform (z. B. gemeinschaftlich, gefördert)	
 Freifinanziertes Wohnen	
 Erschließung Wohnen	
 Erschließung Wohnen	

Analyse Flächen und Nutzungen

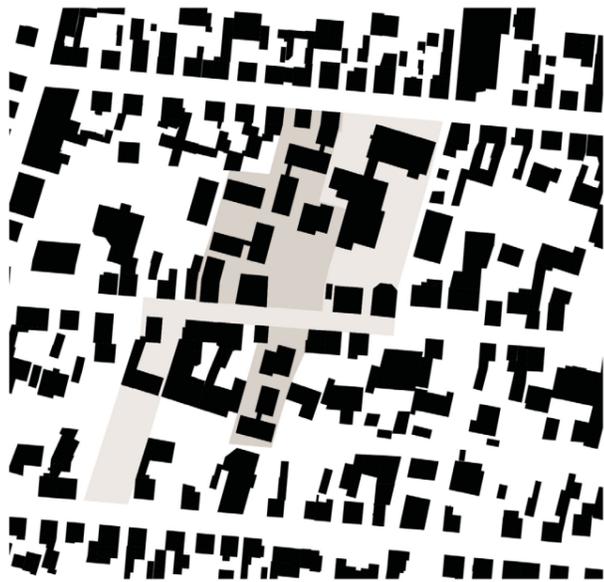


Teilnehmer Kennziffer	Realisierungsteil Kernbereich	Ideenteil I Kirch. Grundstücke	Ideenteil II Stadtmuseum	Ideenteil III Langstraße	1191
Flächenbilanz					
Umgriff	4863	3275	1565		928
<i>davon</i>					
Bebaute Fläche	1817	1336	276		0
Prüfwert Bebaute Fläche	1817	1336	276		
Unterbaute Fläche*	1435	0	0		0
Prüfwert Unterbaute Fläche*	1453				
Freiflächen befestigt	1362	1261	421		916
Prüfwert Freiflächen befestigt	1362	1007	421		916
Freiflächen nicht versiegelt	170	49	191		5
Prüfwert Freiflächen nicht versiegelt	170	58	191		12
Freiflächen begrünt	1489	896	711		0
Prüfwert Freiflächen begrünt	1489	875	711		
Verkehrsflächen / Parkierungsflächen (o.i.)	0	0	0		0
Prüfwert Verkehrsflächen / Parkierungsflächen (o.i.)					
Summe Flächen	6291	3542	1599		921
Differenz zu Umgriff	1428	267	34		-7
Prüfwert Summe Flächen	4838	3276	1599		928
Differenz zu Umgriff	-25	1	34		0
GRZ	0,37	0,41	0,18		0,00
Prüfwert GRZ	0,37	0,41	0,18		0,00
Nutzungsbilanz (Geschossflächenanteile)					
Summe Geschossflächen Wohnnutzungen	4577	0	0		0
Prüfwert Summe Geschossflächen Wohnnutzungen	4497	141	0		0
Summe Geschossflächen sonstige Nutzungen	850	289	353		0
Prüfwert Summe Geschossflächen sonstige Nutzungen	1385	1484	808		0
Summe Geschossflächen	5427	289	353		0
Prüfwert Summe Geschossflächen	5882	1625	808		0
Summe Tiefgaragenflächen	1305	0	0		0
Prüfwert Summe Tiefgaragenflächen	1305				
GFZ	1,12	0,09	0,23		0,00
Prüfwert GFZ	1,21	0,50	0,52		0,00
Stellplatznachweis					
PKW-Stp. in Tiefgaragen (TG-PKW-Fläche/30)	39				
	39				
Fahrrad-Abst. in Tiefgaragen (TG-Frd-Fläche/1,25)	108				
	108				
Oberirdische PKW-Stellplätze (Zählung)	5,00				
	5				
Oberirdische Fahrradabstellplätze (Zählung)	34	38	12		
	34	38	12		
Baumstandorte					
Baumstandorte (inkl. Bestand, Zählung)	17	10	16		10
	17	10	16		10

Oberflächen



WALDENSER MITTE - Wohnen, Treffen, Arbeiten, Leben



Schwarzplan M. 1:1000



Lageplan M. 1:500

Gliederung + Rythmik + Körnung



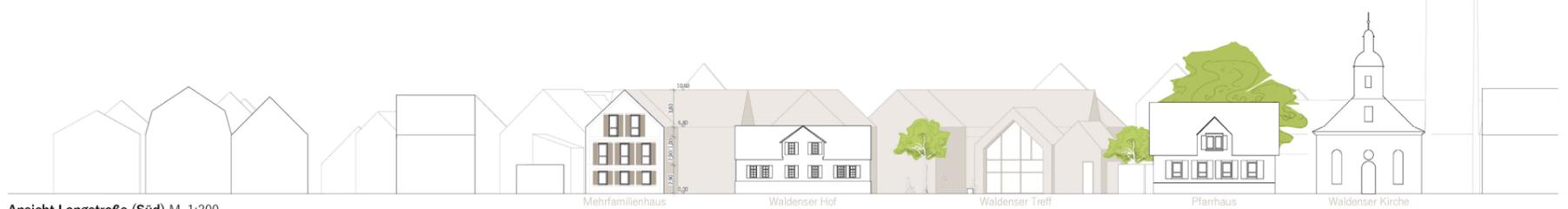
Mobilität + Wege



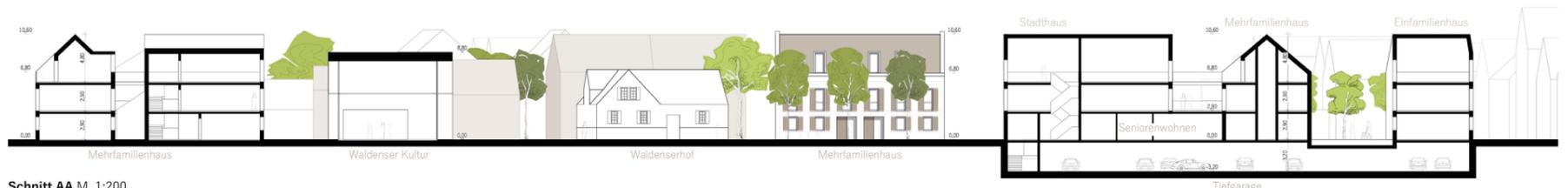
Typologie

Legende	Mehrfamilienhaus (M)	Waldenser Hof (W)	Waldenser Treff (T)	Pfarrhaus (P)	Waldenser Kirche (K)
1. Stock	100 m ²	150 m ²	200 m ²	300 m ²	400 m ²
2. Stock	100 m ²	150 m ²	200 m ²	300 m ²	400 m ²
3. Stock	100 m ²	150 m ²	200 m ²	300 m ²	400 m ²
4. Stock	100 m ²	150 m ²	200 m ²	300 m ²	400 m ²
5. Stock	100 m ²	150 m ²	200 m ²	300 m ²	400 m ²
6. Stock	100 m ²	150 m ²	200 m ²	300 m ²	400 m ²
7. Stock	100 m ²	150 m ²	200 m ²	300 m ²	400 m ²
8. Stock	100 m ²	150 m ²	200 m ²	300 m ²	400 m ²
9. Stock	100 m ²	150 m ²	200 m ²	300 m ²	400 m ²
10. Stock	100 m ²	150 m ²	200 m ²	300 m ²	400 m ²

Platzfolge + Grün



Ansicht Langstraße (Süd) M. 1:200



Schnitt AA M. 1:200

Städtebauliches Leitbild

Das städtebauliche Konzept schafft im Kernbereich des Wettbewerbsgebietes ein Zentrum für Mörfelden-Walldorf. In den Köpfen und Herzen der Bewohner ist der Waldenserhof und die evangelische Kirche präsent und beide Einrichtungen werden schon jetzt als zentraler Treffpunkt und Veranstaltungsort genutzt.

Diese beiden Einrichtungen werden durch weitere öffentliche Einrichtungen wie dem Waldenser Treff - einem Mehrzweckraum, dem Waldenser Café und Raum für Kultur und die Musikschule ergänzt.

Diese öffentlichen Nutzungen umfassen einen neuen Platz - die Waldenser Mitte. Von dieser Mitte ausgehend, werden über kleine Gassen halböffentliche Bereiche erreicht, von denen wiederum die unterschiedlichen Wohnformen erschlossen werden.

Der ursprünglichen Gestalt der Langstraße folgend sind die neuen Wohngebäude zur Straße hin alle giebelständig angeordnet, grenzständig und mit einer Breite von ca. 8 m geplant.

Nachhaltigkeit

Die gewählte Gebäudeform ist für Mehrfamilienhäuser recht kleinteilig, schafft somit aber eine harmonische Verbindung mit dem Gebäudebestand. Diese Kleinteiligkeit wird aufgrund reduzierter Erschließungsfläche effizient, indem zwei Gebäude an einen Treppenhaukern angeschlossen werden. Darüber hinaus bietet die Typologie die Möglichkeit auf sich verändernde Nachfrage an Wohnungsgrößen zu reagieren. So können recht unkompliziert 2 kleine Wohnungen zu einer großen 3-4-Zimmer Wohnung zusammengelegt werden. Der Anteil an gefördertem Wohnraum kann hierbei gut erfüllt werden und ist über das gesamte Planungsgebiet verteilt untergebracht.

Ergänzt wird das umfangreiche Wohnangebot durch gemeinschaftliches Seniorenwohnen am Gemeinschaftsgarten.

Mörfelden-Walldorf liegt an der Fachwerkstraße und so ist die Gegend geprägt von Fachwerkarchitektur - also Gebäuden aus Holz, Stroh und Lehm.

Daran angelehnt sollen die öffentlichen Gebäude aus eben diesen ökologischen Materialien, jedoch in moderner Architektursprache hergestellt werden. Vorstellbar ist hier ein Verbund aus Holzbalken und Strohbällen mit Lehmputz oder einer Holzschalung. Das Material erlaubt auch Laien unter Anleitung mit Hand anzulegen, mit dem Ziel das Projekt von Anfang an als ein soziales Gemeinschaftsprojekt zu platzieren.

Die Wohngebäude, alle ohne Untergeschoss und mit kurzen Spannweiten, sind in einer Holz-Hybridbauweise konzipiert.



Grundriss UG M. 1:200



Grundriss EG M. 1:200



Grundriss 1.OG M. 1:200



Grundriss DG M. 1:200



Ansicht Langstraße (Nord) M. 1:200



Ansicht Ludwigstraße (Nord) M. 1:200



Schnitt BB M. 1:200

E1 Städtebauliches Leitbild

Das städtebauliche Konzept schafft im Kernbereich des Wettbewerbsgebietes ein Zentrum für Mörfelden Walldorf. In den Köpfen und Herzen der Bewohner ist der Waldenserhof und die evangelische Kirche präsent und beide Einrichtungen werden schon jetzt als zentraler Treffpunkt und Veranstaltungsort genutzt. Diese beiden Einrichtungen werden durch weitere öffentliche Einrichtungen wie dem Waldenser Treff - einem Mehrzweckraum, dem Waldenser Café und Raum für Kultur und die Musikschule ergänzt. Diese öffentlichen Nutzungen umfassen einen neuen Platz - die Waldenser Mitte. Von dieser Mitte ausgehend, werden über kleine Gassen halböffentliche Bereiche erreicht, von denen wiederum die unterschiedlichen Wohnformen erschlossen werden. Der ursprünglichen Gestalt der Langstraße folgend sind die neuen Wohngebäude zur Straße hin alle giebelständig angeordnet, grenzständig und mit einer Breite von ca. 8 m geplant.

E2 Grün- und Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept sieht eine Verzahnung und Verbindung von bestehenden und neuen Freiräumen vor. Die Hauptverbindungsachsen zwischen Kirchplatz, neuer Mitte und Museum steht dabei im Vordergrund und wird gestalterisch im Freiraum vertieft dargestellt.

Die weiteren Verbindungen Nord- Südrichtungen werden untergeordnet ausgebildet und verbinden sich über die neue Mitte. An den Verbindungsachsen werden die Neubauten angeschlossen und freiraumplanerisch begleitet. Durch die Stellung der Neubauten ergeben sich innenliegende Platzflächen die den Gebäuden zugewandt sind und durch die Bewohner als naheliegende Freiflächen genutzt werden können. Die Positionierung der Wohnhöfe nimmt auf die Bestandsbäume Rücksicht.

Die zentrale Platzfläche der neuen Mitte wird optisch und gestalterisch mit dem Kirchvorplatz sowie dem über die Strasse liegenden Platz verbunden. Es wird eine städtische Platzfläche entstehen die multifunktionale Nutzungen zulässt. Der Hauptplatz vor dem Neubau mit öffentlicher Nutzung wird mit Pflanzflächen eingefasst und flankiert. Mittelpunkt und Verbindungsstück zum Kirchenvorplatz ist ein Wasserspiel. Die Hauptplatzflächen und Verbindungselemente werden über die gleiche Bodenmaterialität-Pflasterstruktur verbunden.

Die halböffentlichen Bereiche, welche den Häusern zugewandt sind, werden großflächiger begrünt.

Die Bestandsbäume werden in die Konzeption einbezogen und mit neuen Baumachsen, Pflanzflächen etc.. ergänzt. Die Auswahl der Pflanzen werden unter nachhaltigen, städtischen Aspekten ausgewählt und zusammen mit den Pflanzflächen aus heimischen Gehölzen erstellt. Die Pflanzflächen entlang der Strasse, Wege- und Platzflächen werden ebenfalls als Retentionsflächen genutzt, um anfallendes Niederschlagswasser aufzunehmen.

E3 Erschließungskonzept

Das Wettbewerbsgebiet liegt an der Langstraße, von dort aus wird die neue Waldenser Mitte erschlossen. Baumreihen entlang der Langstraße, anstelle von Längsparkständen, schaffen eine attraktive Verbindung zwischen dem Stadtmuseum und der Waldenser Mitte und verstärken die Straßenwirkung die sich dann deutlich zum Platz hin öffnet. Die Verbindung Nord-Süd ist als Fuß- und Radwegeverbindung geplant, ähnlich der Verbindung von Ludwigsstraße und Langstraße östlich der evangelischen Kirche.

E4 Mobilitätskonzept

Der Kernbereich des Wettbewerbes ist für den motorisierten Individualverkehr von der nördlich gelegenen Ludwigsstraße her erschlossen. Dort befindet sich die Zu- und Ausfahrt einer öffentlichen Tiefgarage, in der auch 3 Carsharing-Plätze untergebracht sind. Der Zugang für die Fußgänger liegt am Platz und macht somit die Erschließung der Waldenser Mitte für alle barrierefrei möglich. Gegenüber des Waldenser Hofes gibt es noch fünf weitere Besucherstellplätze für Kurzzeitparker; bei Abendveranstaltungen kann auch auf die öffentlichen Parkplätze südlich des Stadtmuseums und der Villakinder zurückgegriffen werden. Der nahegelegene, fußläufig erreichbare Bahnhof unterstützt das Mobilitätskonzept. Fahrradstellplätze sind dezentral im öffentlich Raum angeordnet, abschließbare Fahrradboxen und Stellplätze für Lastenräder befinden sich in der Tiefgarage.

E5 Erläuterung zur Nachhaltigkeit der Konzeption

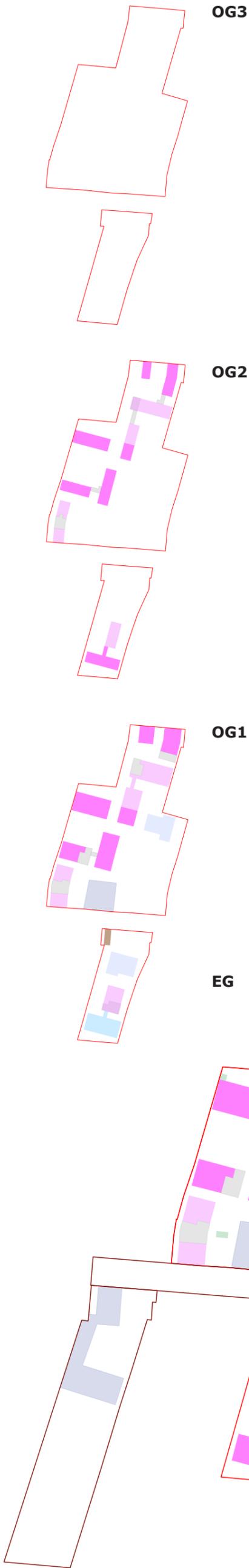
Die gewählte Gebäudeform ist für Mehrfamilienhäuser recht kleinteilig, schafft somit aber eine harmonische Verbindung mit dem Gebäudebestand. Diese Kleinteiligkeit wird aufgrund reduzierter Erschließungsfläche effizient, indem zwei Gebäude an einen Treppenhaukern angeschlossen werden. Darüber hinaus bietet die Typologie die Möglichkeit auf sich verändernde Nachfrage an Wohnungsgrößen zu reagieren. So können recht unkompliziert 2 kleine Wohnungen zu einer großen 3-4-Zimmer Wohnung zusammengelegt werden. Der Anteil an gefördertem Wohnraum kann hierbei gut erfüllt werden und ist über das gesamte Planungsgebiet verteilt untergebracht.

Ergänzt wird das umfangreiche Wohnangebot durch gemeinschaftliches Seniorenwohnen am Gemeinschaftsgarten.

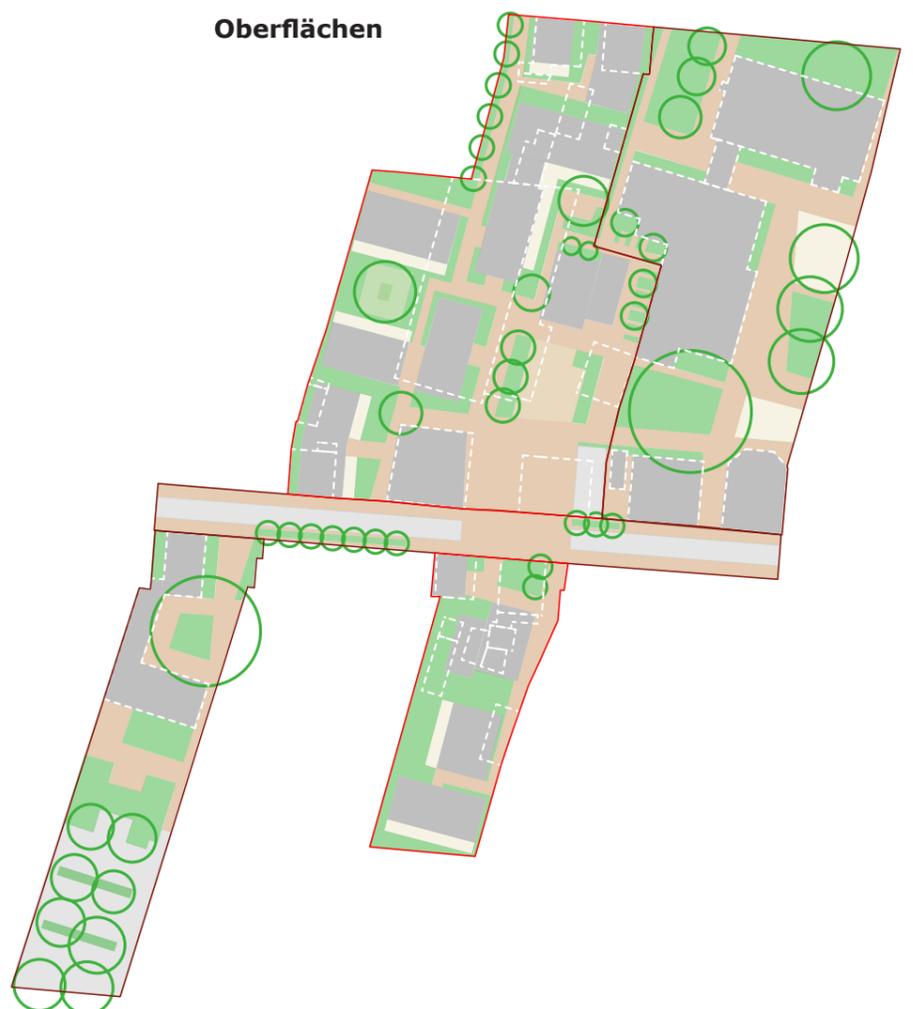
Mörfelden-Walldorf liegt an der Fachwerkstraße und so ist die Gegend geprägt von Fachwerkarchitektur - also Gebäuden aus Holz, Stroh und Lehm. Daran angelehnt sollen die öffentlichen Gebäude aus eben diesen ökologischen Materialien, jedoch in moderner Architektursprache hergestellt werden. Vorstellbar ist hier ein Verbund aus Holzbalken und Strohbällen mit Lehmputz oder einer Holzschalung. Das Material erlaubt auch Laien unter Anleitung mit Hand anzulegen, mit dem Ziel das Projekt von Anfang an als ein soziales Gemeinschaftsprojekt zu platzieren. Die Wohngebäude, alle ohne Untergeschoss und mit kurzen Spannweiten, sind in einer Holz-Hybridbauweise konzipiert.

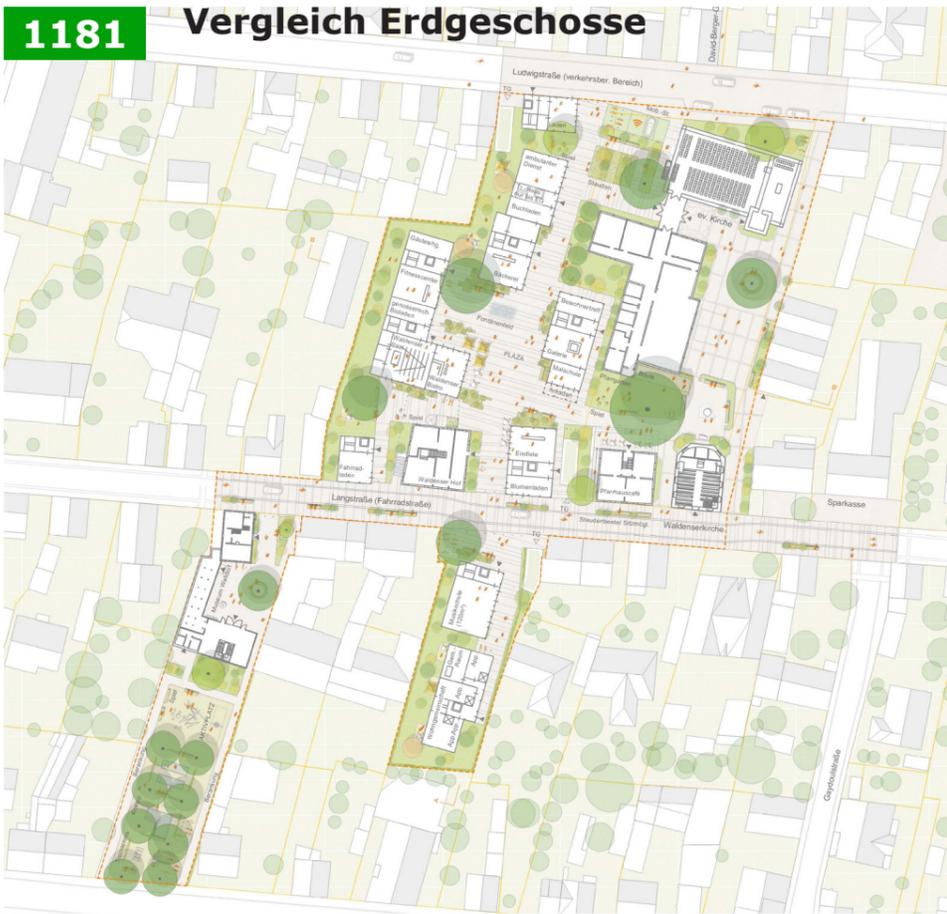
	Soziale Nutzungen		Grünflächen
	Einzelhandel		Befestigte Freiflächen
	Musikschule		Freiflächen nicht versiegelt
	Gastronomie		Bebaute Fläche
	Sonstige Nutzungen		bisheriger Bestand
	Sonderwohnform (z. B. gemeinschaftlich, gefördert)		
	Freifinanziertes Wohnen		
	Erschließung Wohnen		
	Erschließung Wohnen		

Analyse Flächen und Nutzungen



Teilnehmer Kennziffer	Realisierungsteil	Ideenteil I	Ideenteil II	Ideenteil III
	Kernbereich	Kirch. Grundstücke	Stadtmuseum	Langstraße
Flächenbilanz				
Umgriff	4863	3275	1565	928
<i>davon</i>				
Bebaute Fläche	1839	1372	277	0
Prüfwert Bebaute Fläche	1839	1372	277	0
Unterbaute Fläche*	988	0	0	0
Prüfwert Unterbaute Fläche*	988			
Freiflächen befestigt	1308	911	365	543
Prüfwert Freiflächen befestigt	1322	911	365	543
Freiflächen nicht versiegelt	201	182	0	0
Prüfwert Freiflächen nicht versiegelt	201	182		
Freiflächen begrünt	1211	814	401	42
Prüfwert Freiflächen begrünt	1211	814	401	42
Verkehrsflächen / Parkierungsflächen (o.i.)	63	0	523	328
Prüfwert Verkehrsflächen / Parkierungsflächen (o.i.)	63		523	328
Summe Flächen	4849	3280	1565	914
Differenz zu Umgriff	-14	5	0	-15
Prüfwert Summe Flächen	4863	3279	1566	914
Differenz zu Umgriff	0	4	1	-15
GRZ	0,38	0,42	0,18	0,00
Prüfwert GRZ	0,38	0,42	0,18	0,00
Nutzungsbilanz (Geschossflächenanteile)				
Summe Geschossflächen Wohnnutzungen	2473	0	0	0
Prüfwert Summe Geschossflächen Wohnnutzungen	3375	0	0	0
Summe Geschossflächen sonstige Nutzungen	631	0	0	0
Prüfwert Summe Geschossflächen sonstige Nutzungen	921	1305	455	0
Summe Geschossflächen	3104	0	0	0
Prüfwert Summe Geschossflächen	4296	1305	455	0
Summe Tiefgaragenflächen	1009	0	0	0
Prüfwert Summe Tiefgaragenflächen	1009			
GFZ	0,64	0,00	0,00	0,00
Prüfwert GFZ	0,88	0,40	0,29	0,00
Stellplatznachweis				
PKW-Stp. in Tiefgaragen (TG-PKW-Fläche/30)	31			
Fahrrad-Abst. in Tiefgaragen (TG-Frd-Fläche/1,25)	58			
Oberirdische PKW-Stellplätze (Zählung)	5	0	22	0
	5		22	
Oberirdische Fahrradabstellplätze (Zählung)	50	20	0	0
	50	20		
Baumstandorte				
Baumstandorte (inkl. Bestand, Zählung)	19	10	9	10
	19	10	9	10





1181 Vergleich Nutzungen

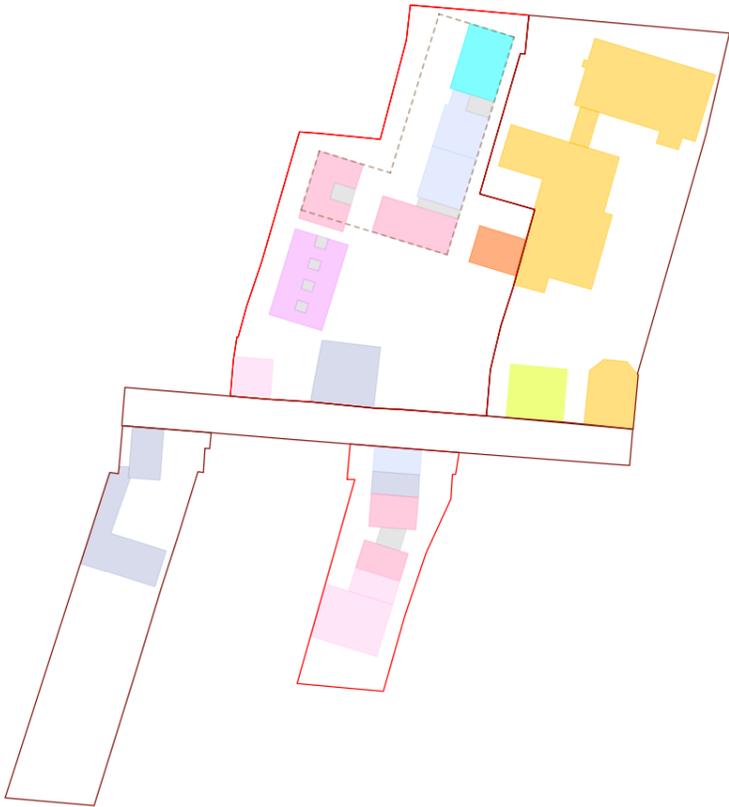
- Soziale Nutzungen
- Einzelhandel
- Musikschule
- Gastronomie
- Sonstige Nutzungen
- Sonderwohnform (z. B. gemeinschaftlich, gefördert)
- Freifinanziertes Wohnen
- Erschließung Wohnen
- Erschließung Wohnen



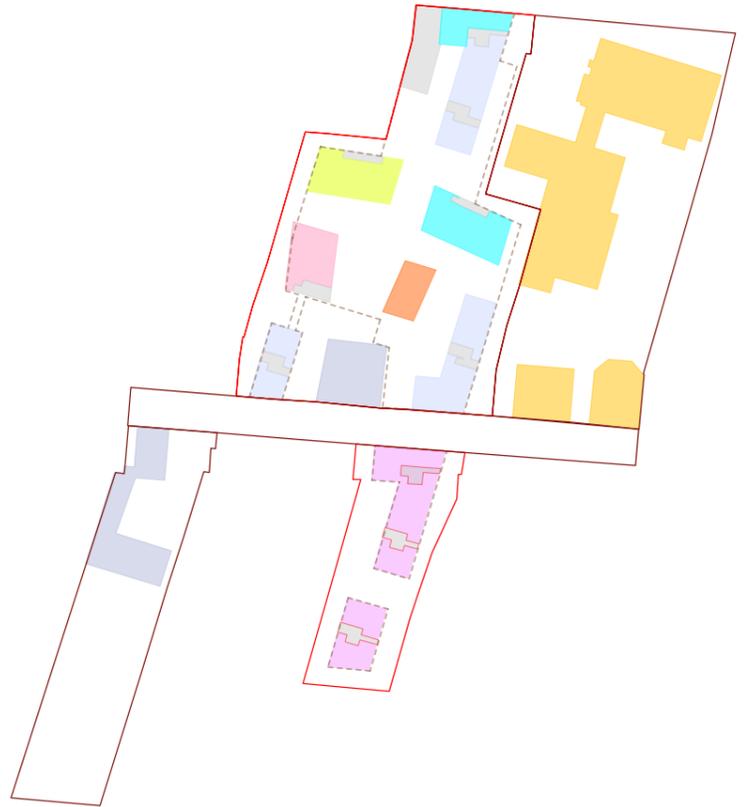
1182



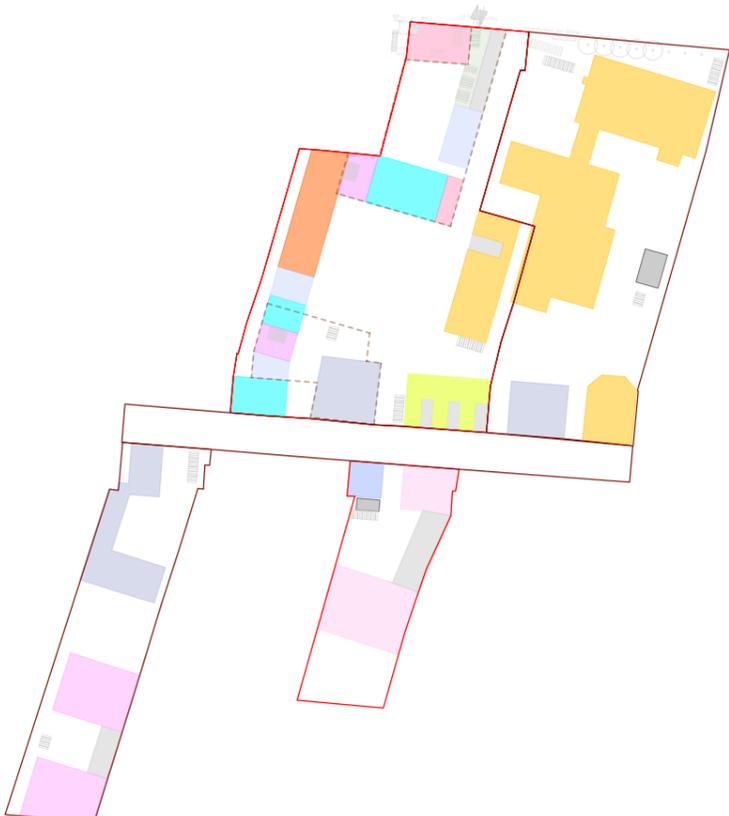
1183



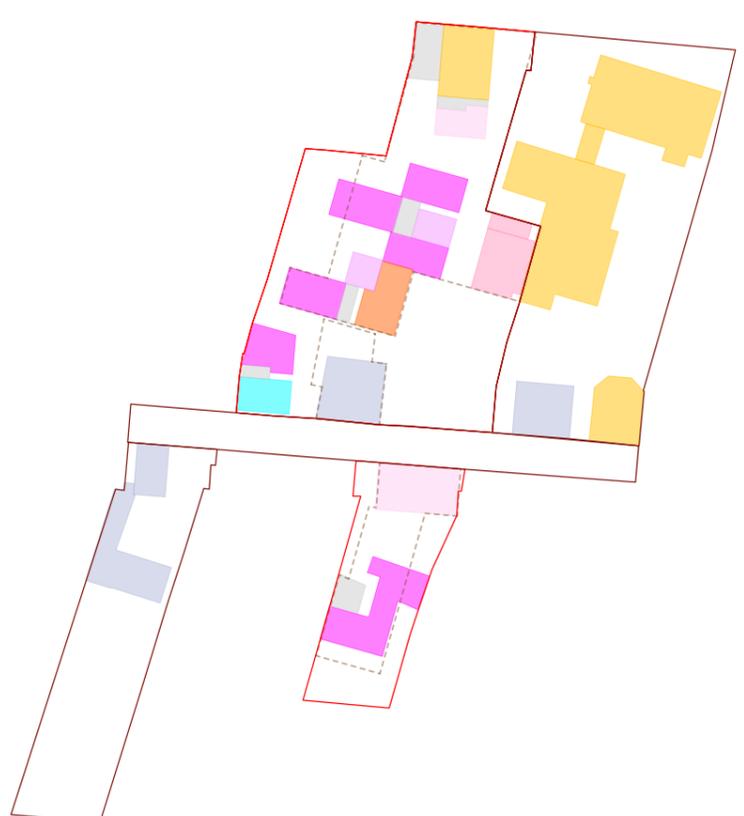
1184



1185

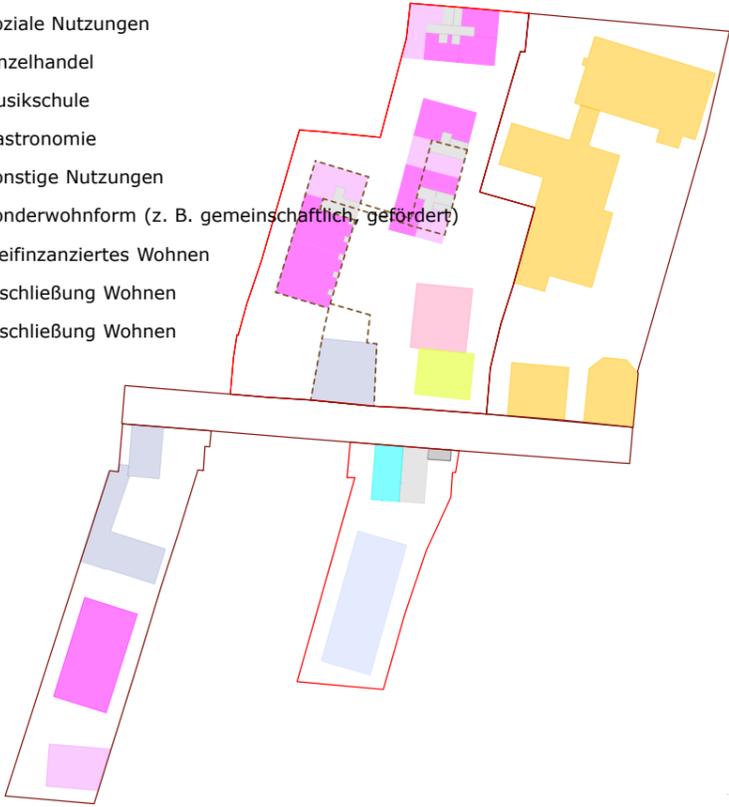


1186



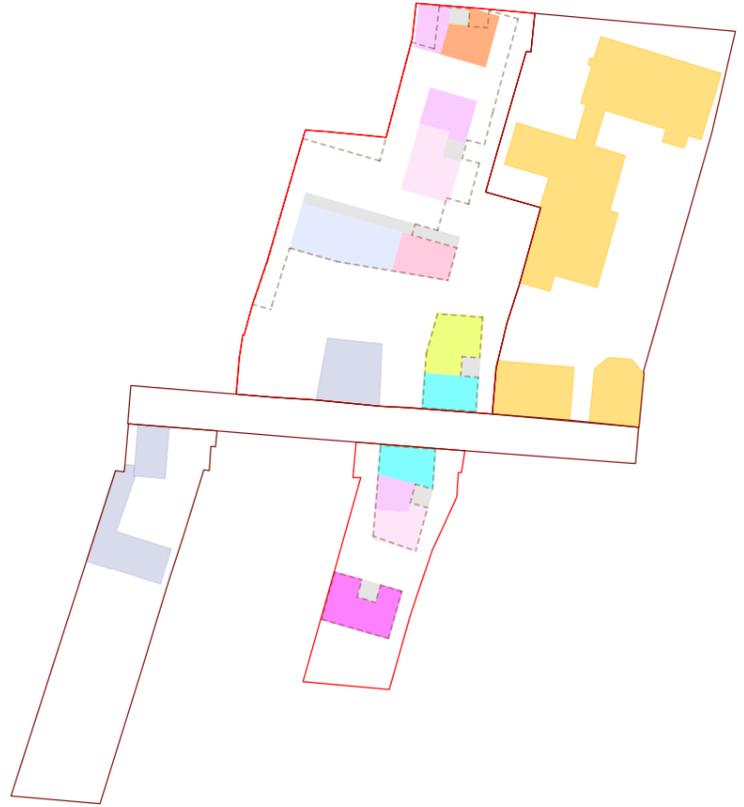
1187

- Soziale Nutzungen
- Einzelhandel
- Musikschule
- Gastronomie
- Sonstige Nutzungen
- Sonderwohnform (z. B. gemeinschaftlich, gefördert)
- Freifinanziertes Wohnen
- Erschließung Wohnen
- Erschließung Wohnen

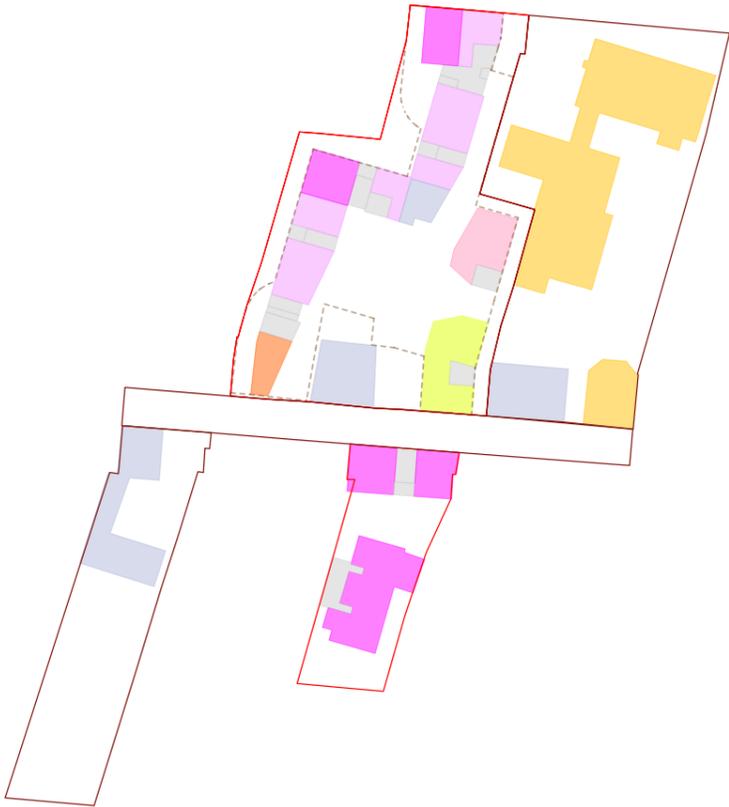


1188

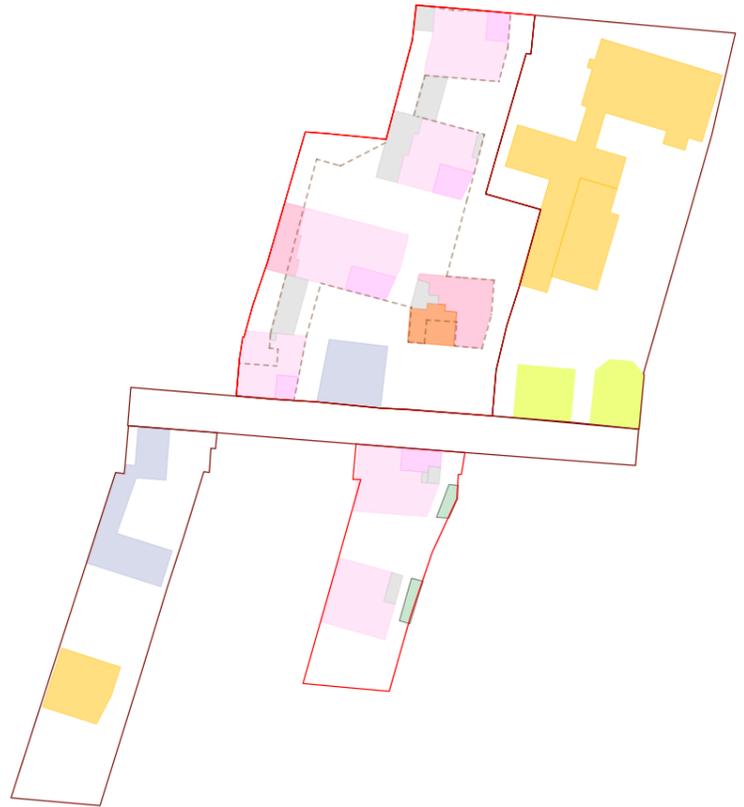
Vergleich Nutzungen



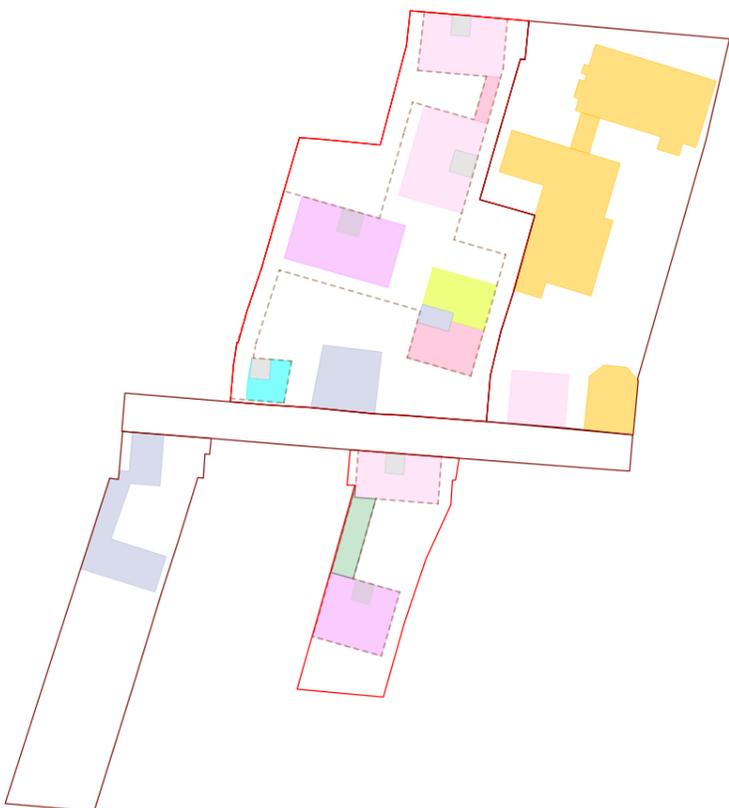
1189



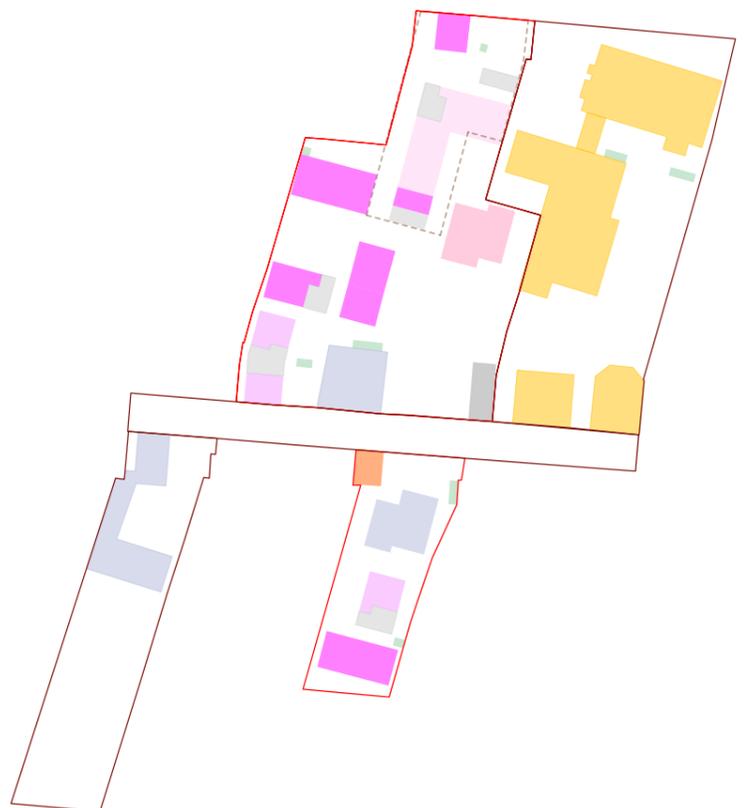
1190



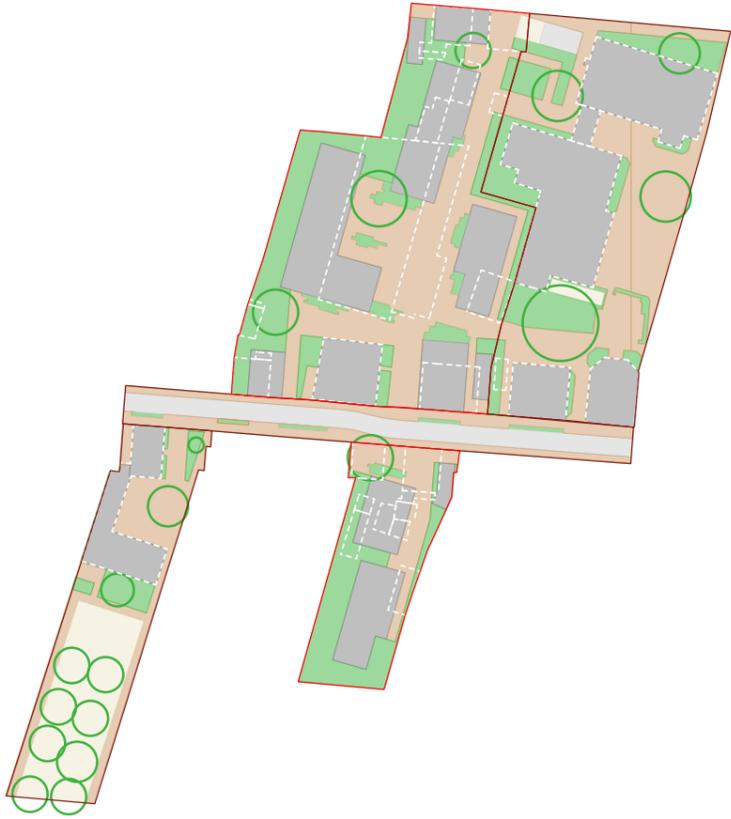
1191



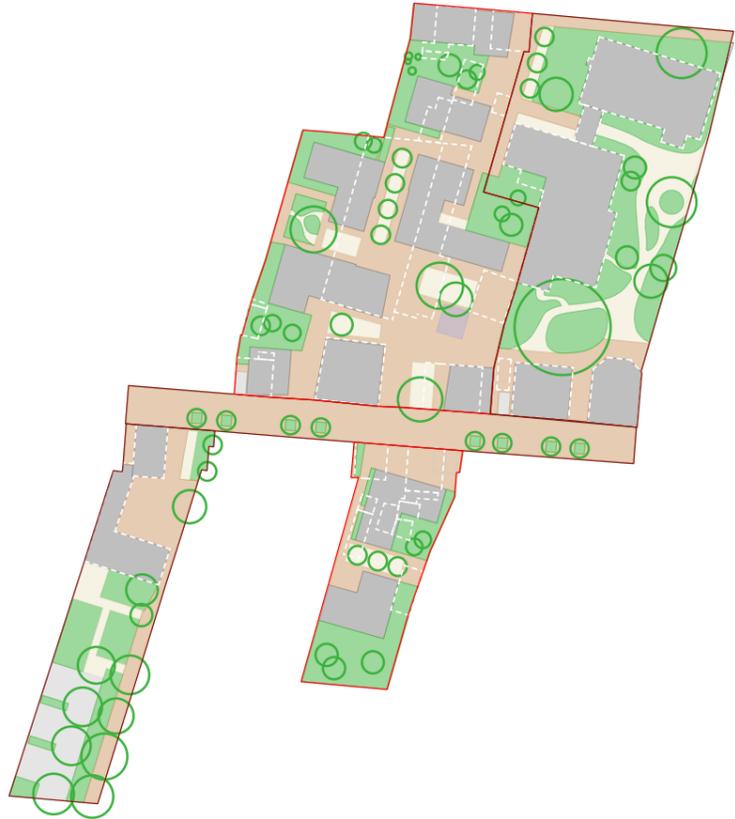
1192



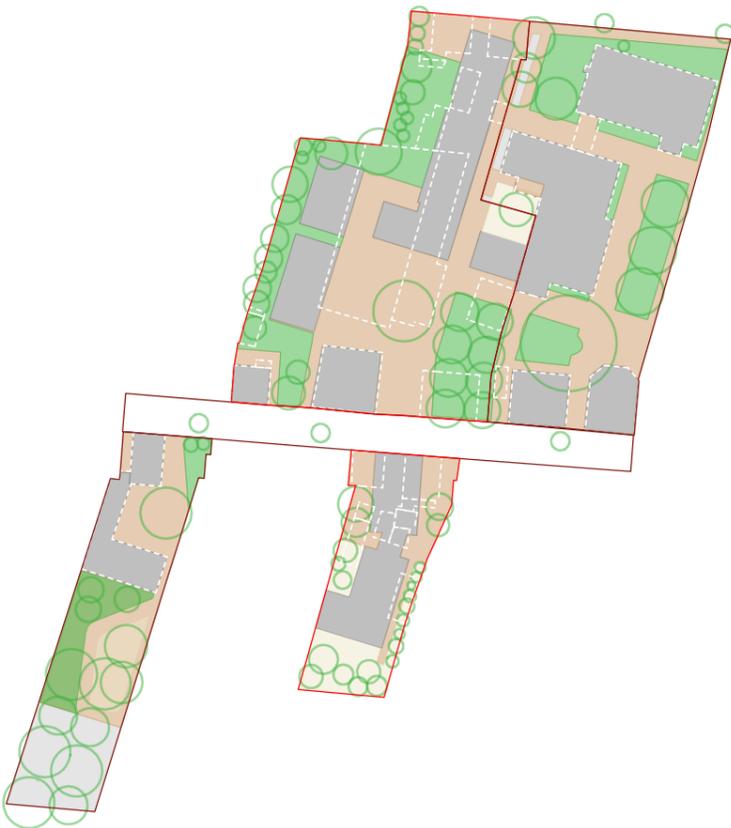
1181 Vergleich Oberflächen



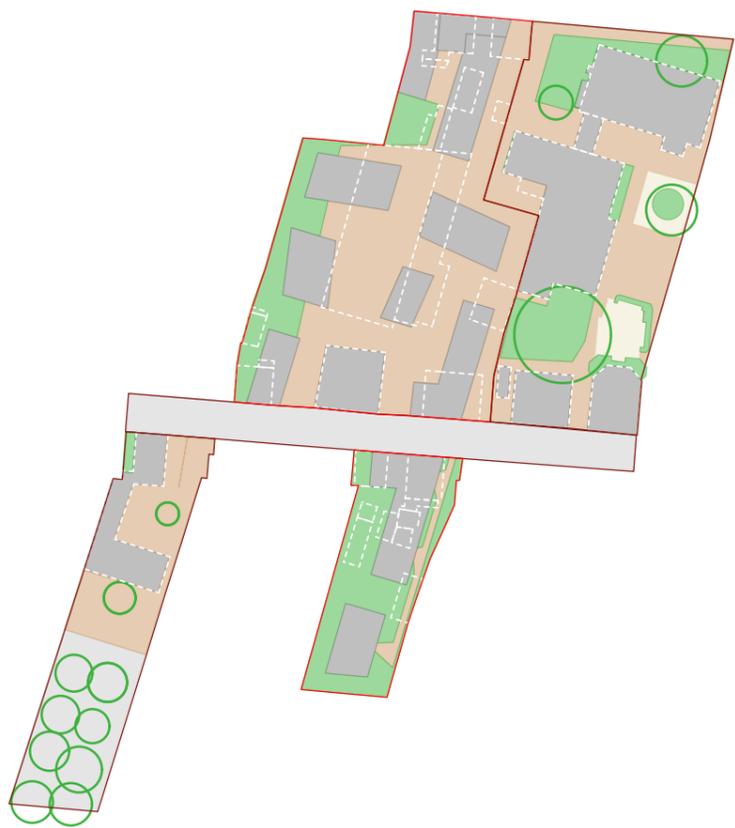
1182



1183



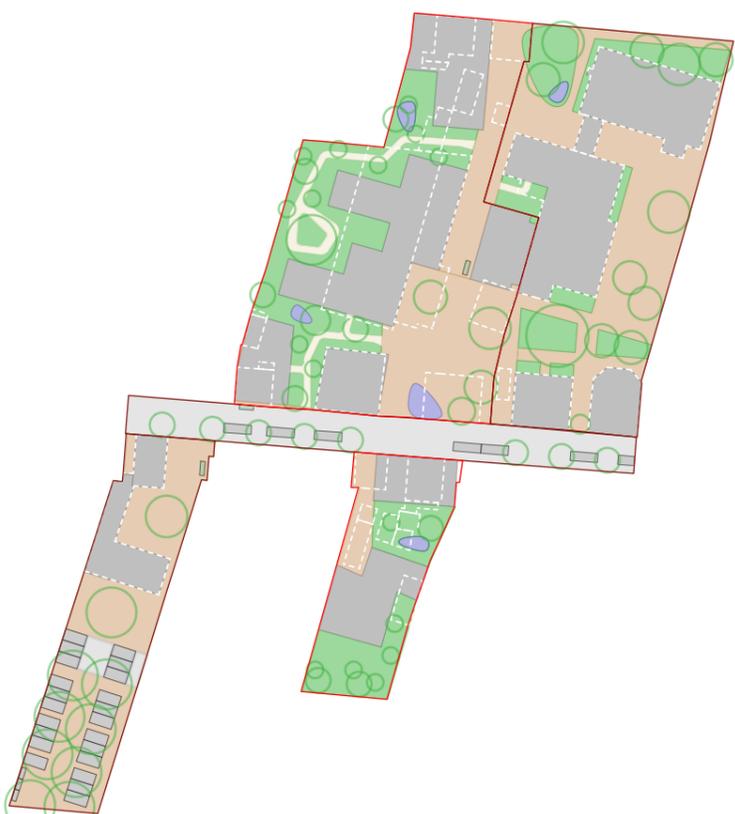
1184



1185

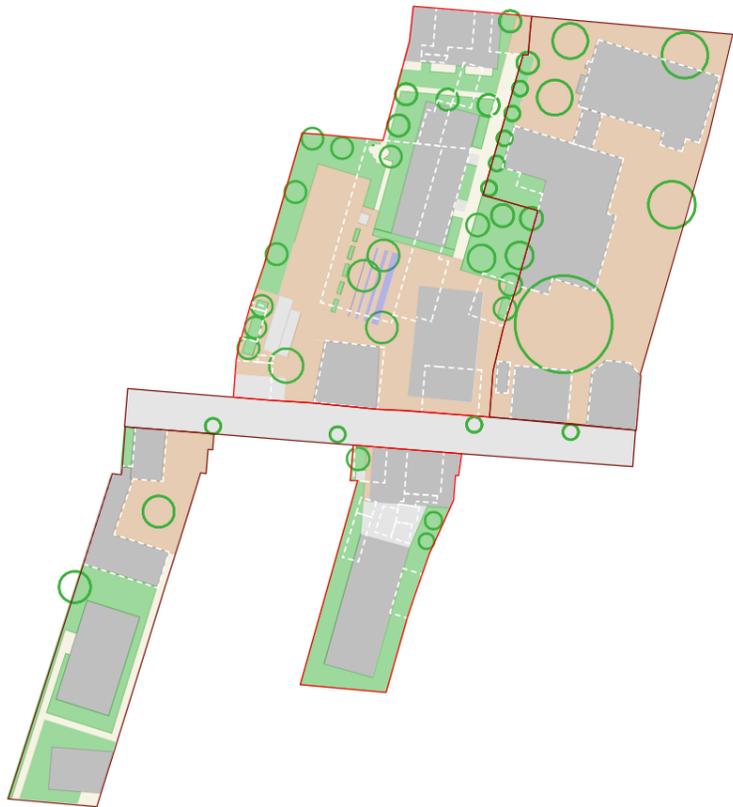


1186



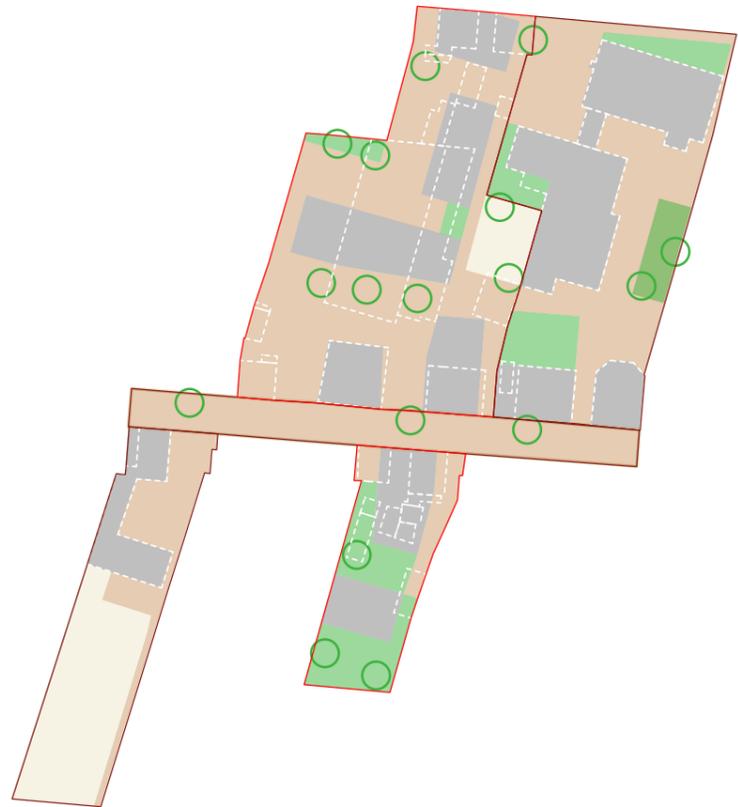
- Grünflächen
- Befestigte Freiflächen
- Freiflächen nicht versiegelt
- Bebaute Fläche
- bisheriger Bestand

1187

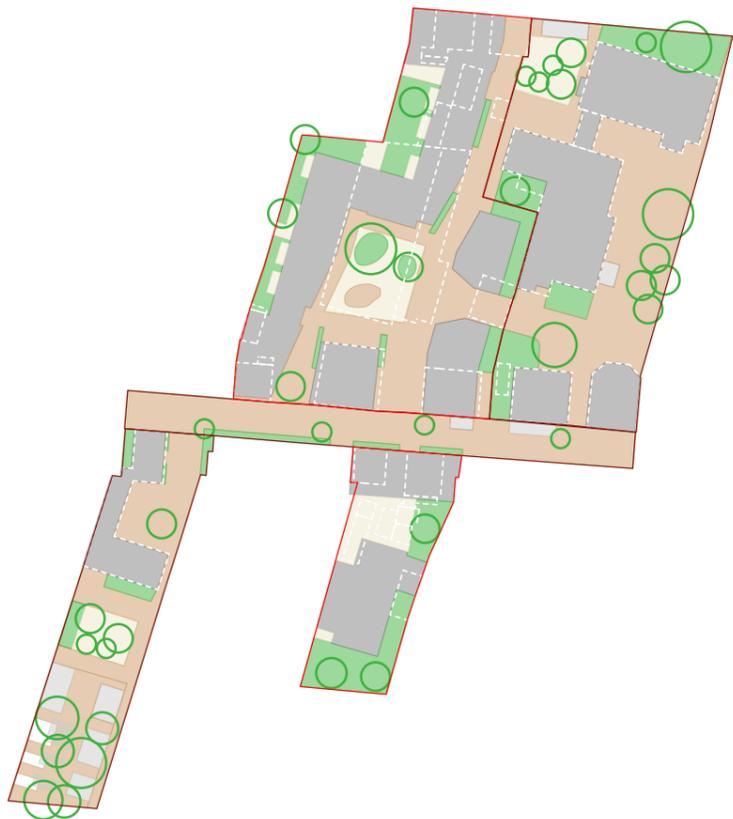


1188

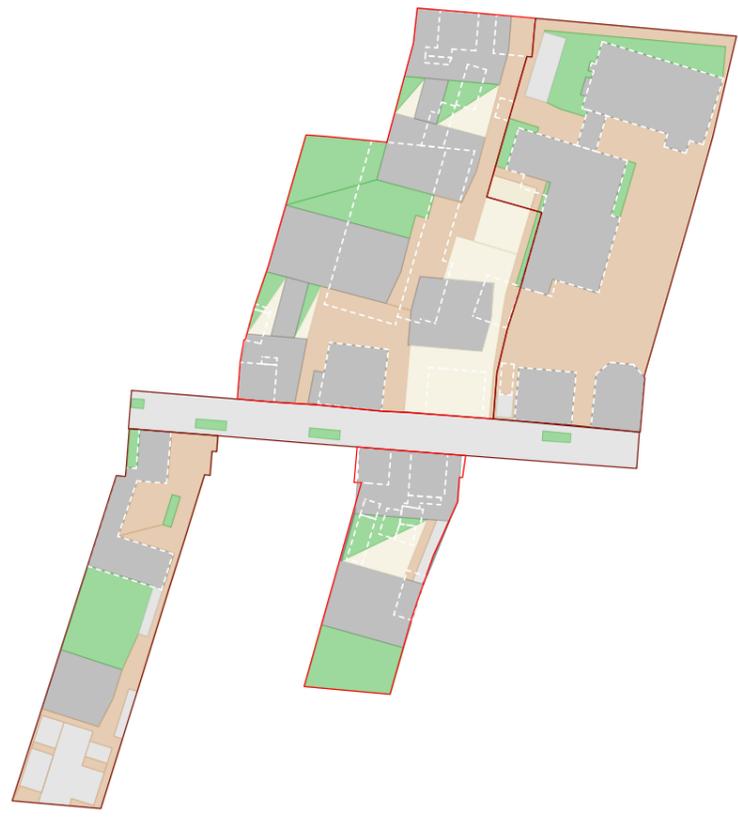
Vergleich Oberflächen



1189



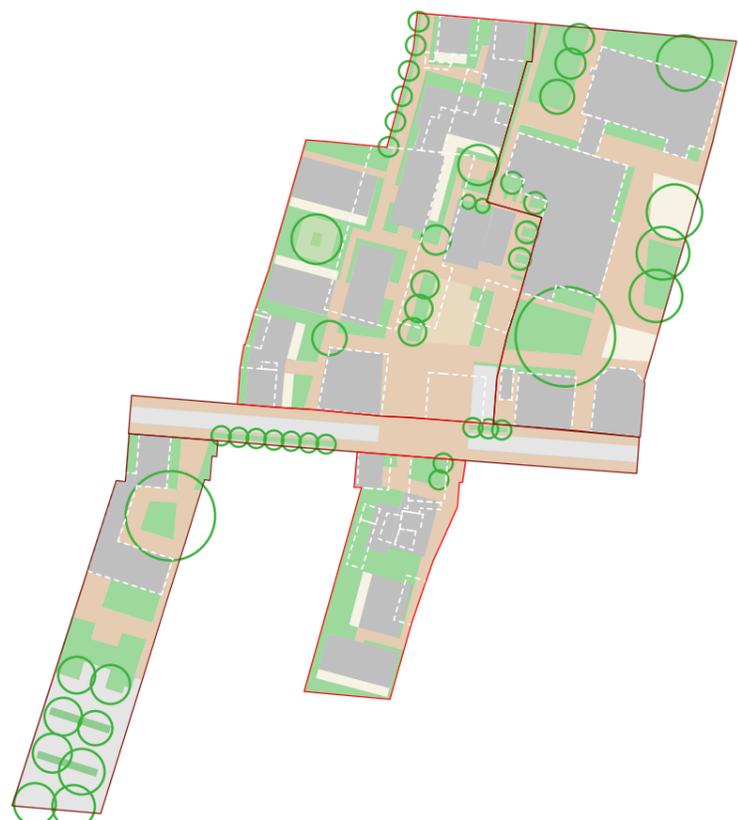
1190



1191

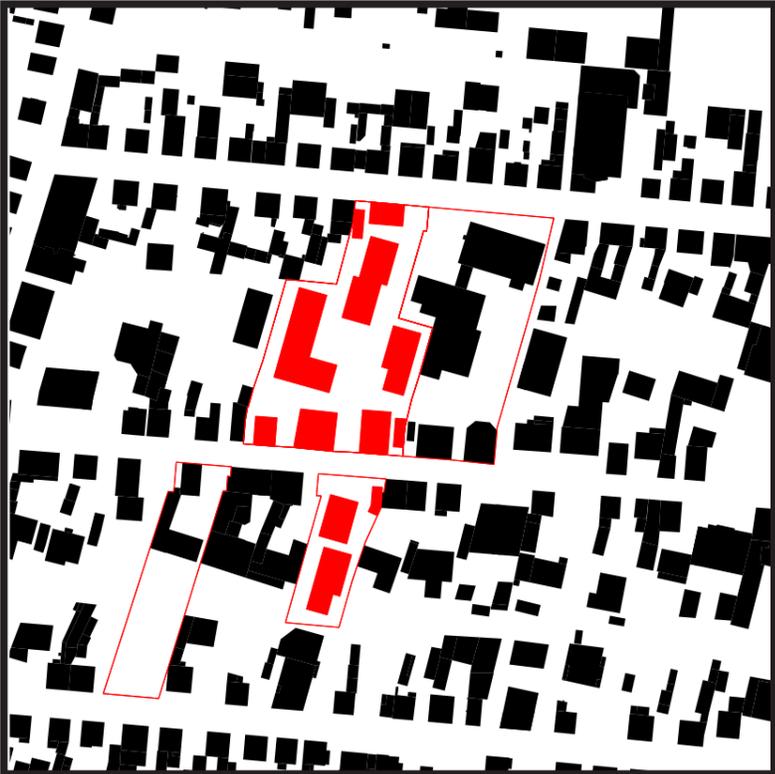


1192

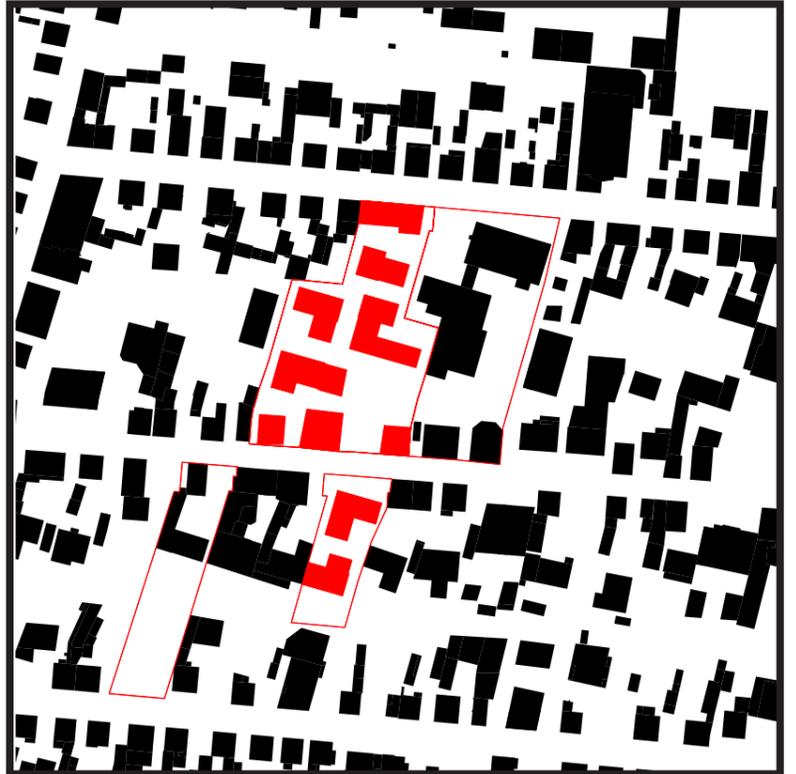


- Grünflächen
- Befestigte Freiflächen
- Freiflächen nicht versiegelt
- Bebaute Fläche
- bisheriger Bestand

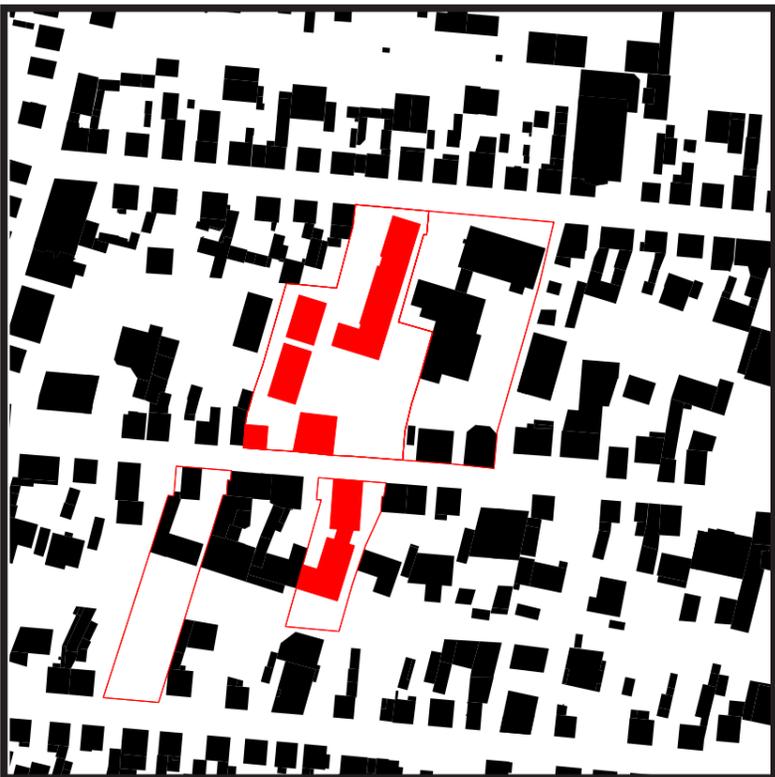
1181 Vergleich Schwarzpläne



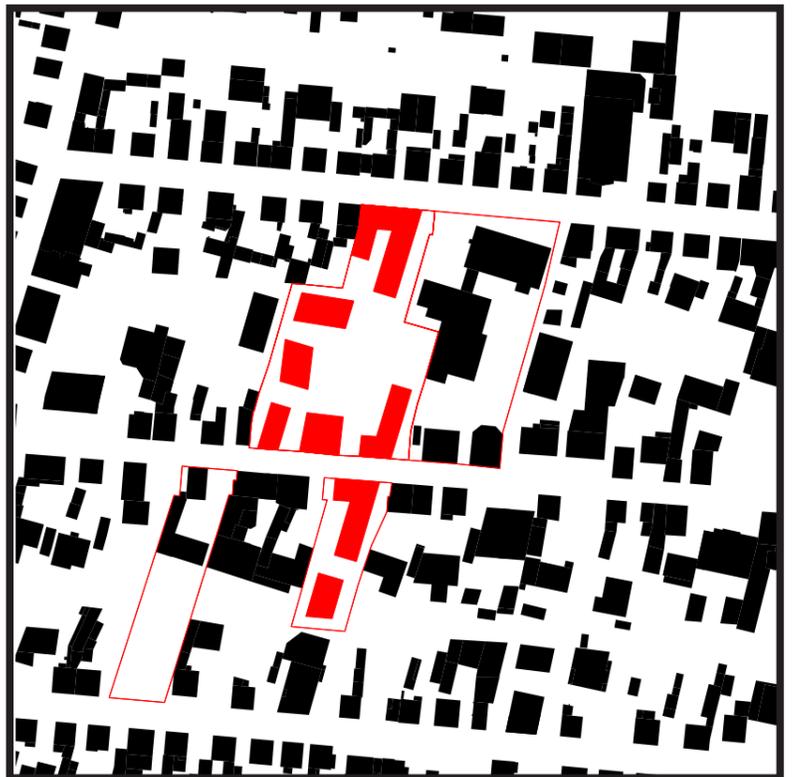
1182



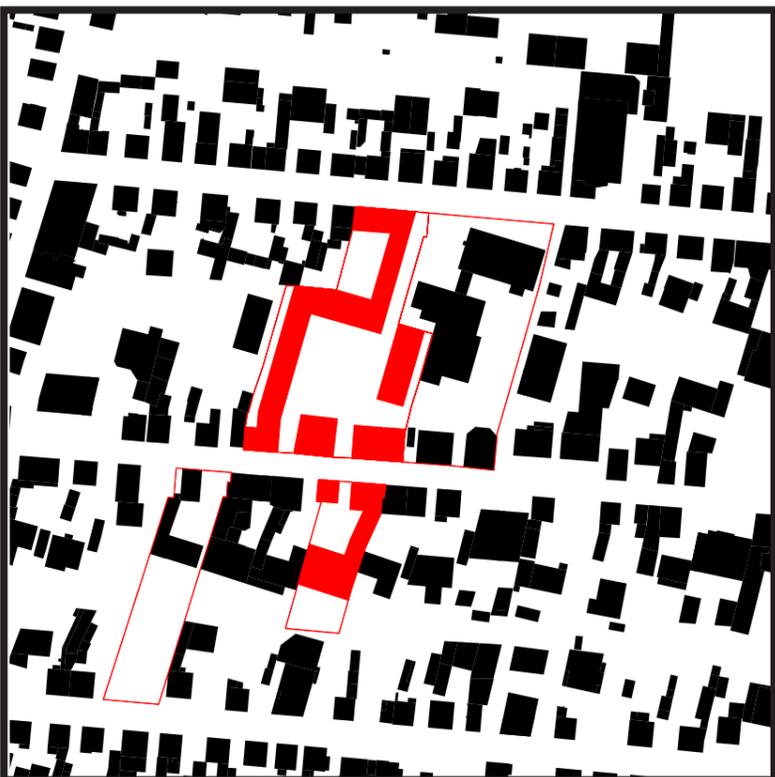
1183



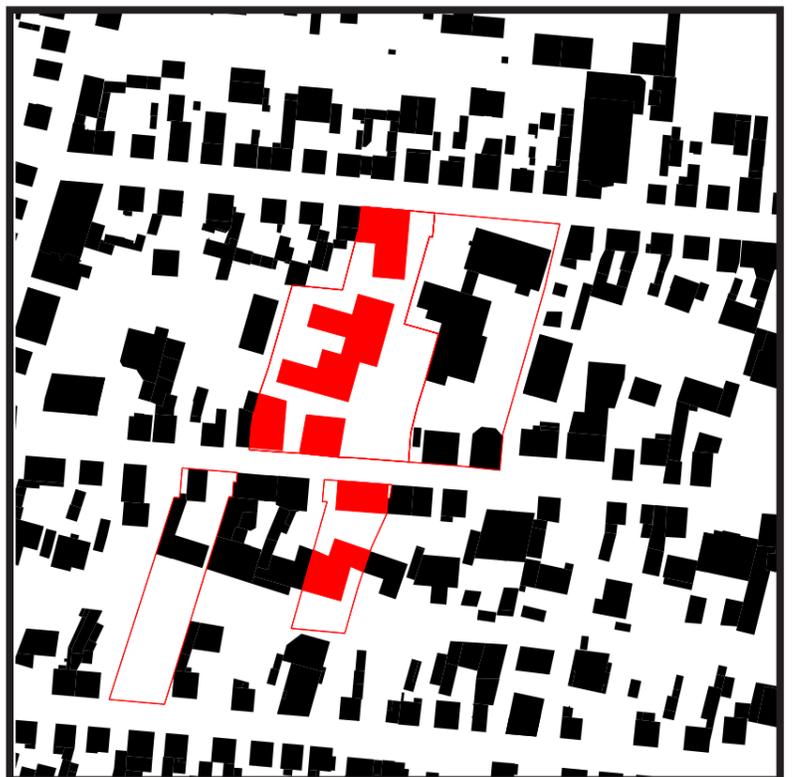
1184



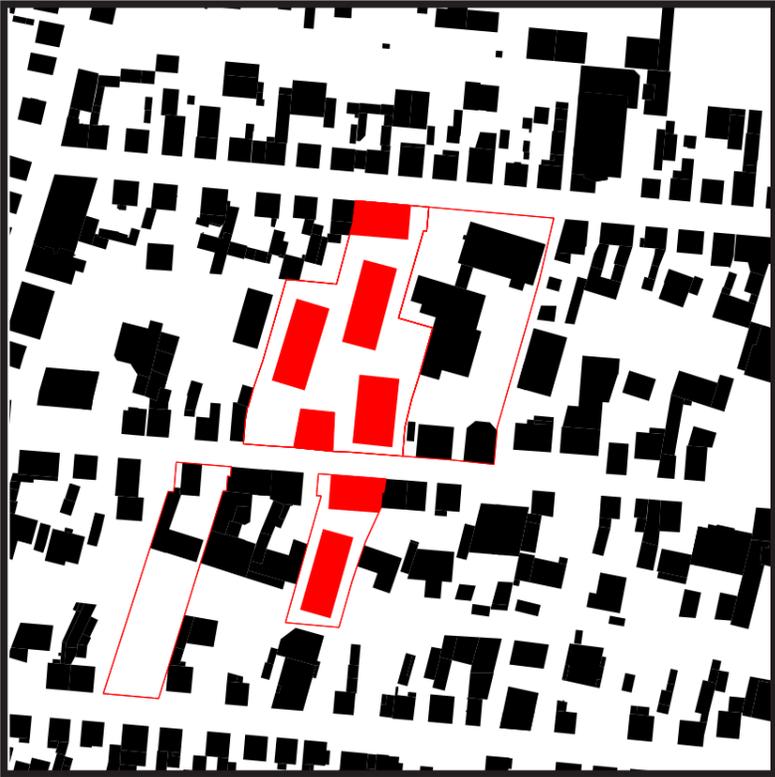
1185



1186

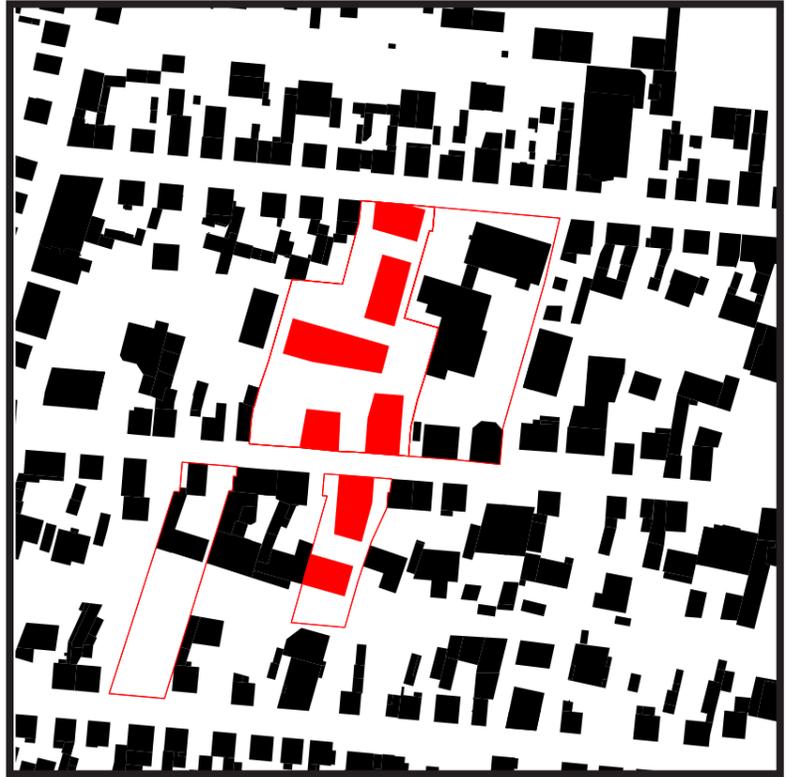


1187

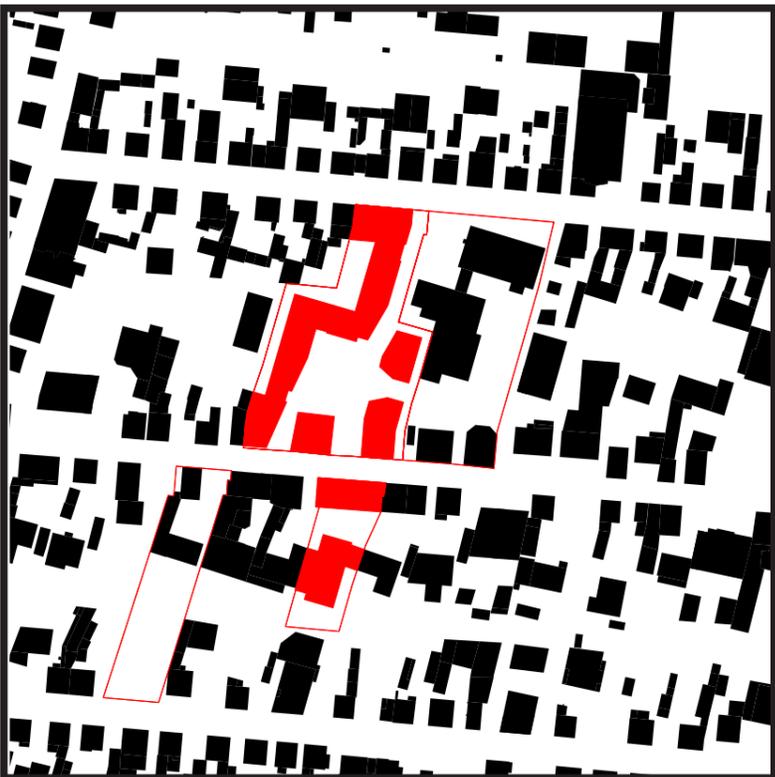


1188

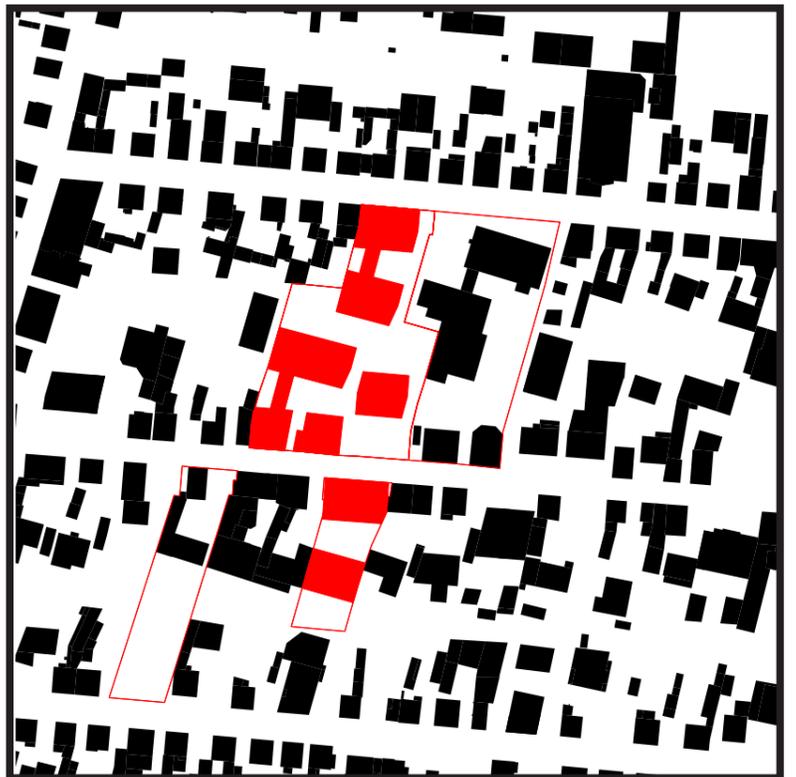
Vergleich Schwarzpläne



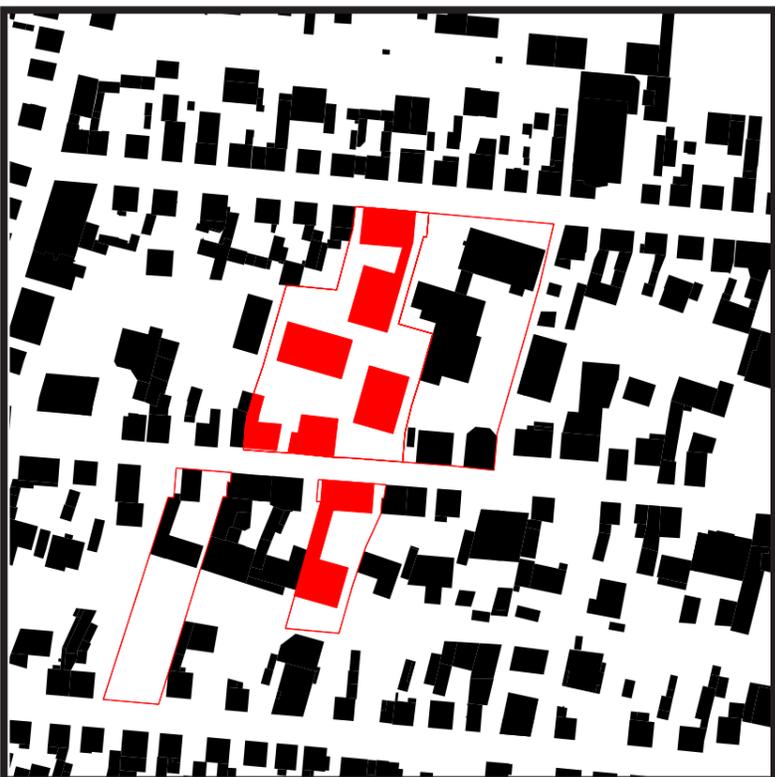
1189



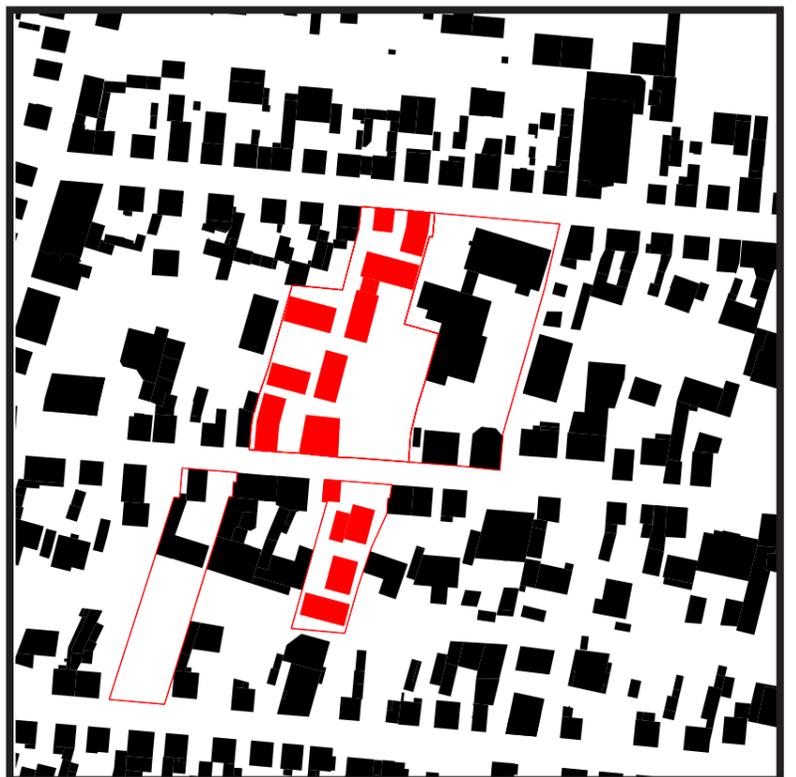
1190



1191



1192



Vergleich Perspektiven I



1187



1188



1189



1190



1191

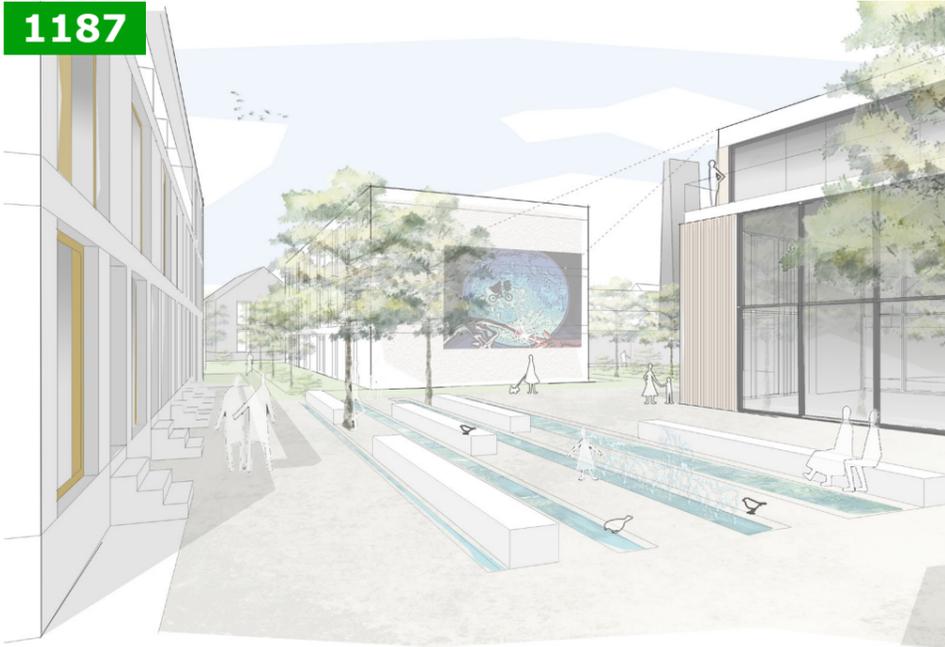


1192

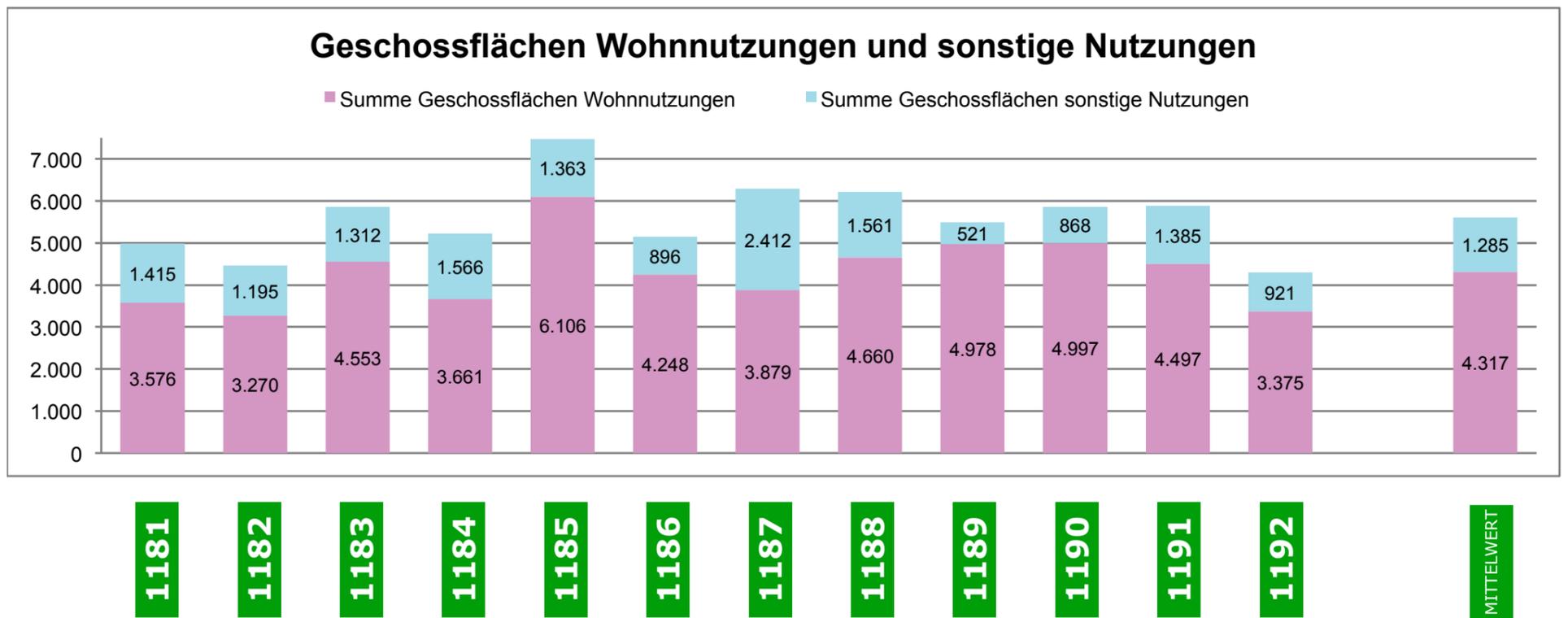
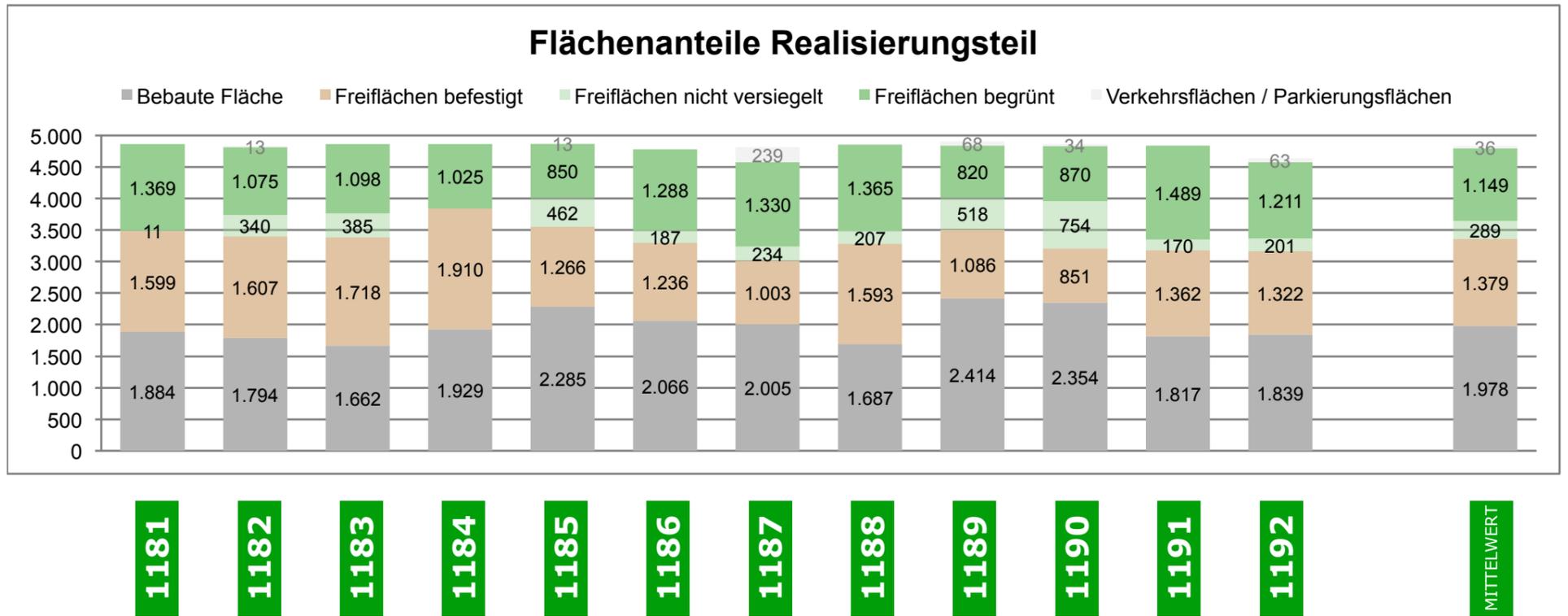


Vergleich Perspektiven II

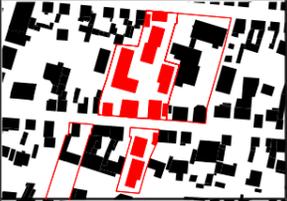
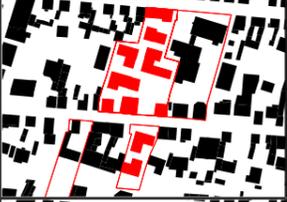
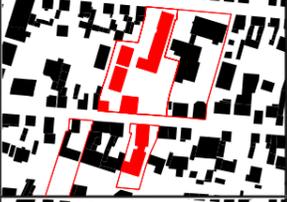
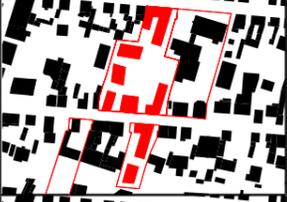
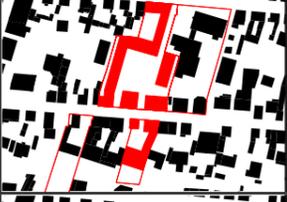
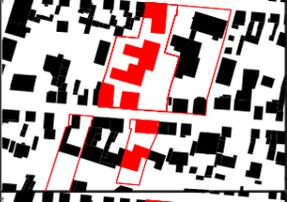
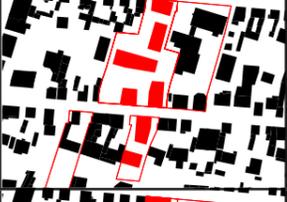
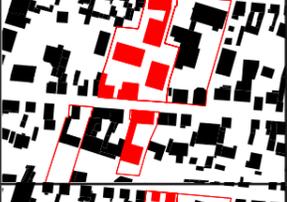




Vergleich Flächenanteile



Perspektive 1. Rundgang 2. Rundgang Engere Wahl Preis

	Perspektive	1. Rundgang	2. Rundgang	Engere Wahl	Preis
1181					
1182					
1183					
1184					
1185					
1186					
1187					
1188					
1189					
1190					
1191					
1192	